

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2023-001851Handläggare:
Sebastian Nordman, 018-727 43 83

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Bälinge-Ekeby

1:3

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNINGSHANDLING

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Ändringar efter samråd	4
Vad är en detaljplan?	5
Planprocessen.....	6
Handlingar	6
Granskningshandlingar.....	6
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplan	7
Detaljplaner.....	8
Andra kommunala beslut	8
Markanvisning.....	9
Planens innehåll.....	10
Planens syfte	10
Planens huvuddrag.....	10
Planområdet	10
Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning.....	12
Kulturmiljö	17
Park och natur.....	20
Trafik och tillgänglighet.....	31
Sociala frågor	41
Mark och geoteknik	42
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	43
Hälsa och säkerhet	47
Teknisk försörjning.....	50
Motiv till detaljplanens regleringar.....	53
Genomförandefrågor.....	57
Fastighetsrättsliga frågor	57
Tekniska frågor	59
Ekonomiska frågor	60
Organisatoriska frågor.....	61
Planens konsekvenser	63
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	63
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6§	63
Miljöaspekter.....	64
Hälsa och säkerhet	67

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	70
Översiktsplanen	70
Miljöbalken	70
Medverkande.....	72

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny grundskola med idrottshall och fritidsverksamhet i Bälunge, på en del av fastigheten Bälunge-Ekeby 1:3. Detaljplanen reglerar höjder, placering och utformning av ny bebyggelse med syftet att säkerställa en anpassning till områdets kulturhistoriska värden och landskapsbilden. Detaljplanen ger även förutsättningar till att skapa en skolgård med goda kvaliteter för skolans elever. För att tillgodose behovet av tekniska anläggningar i området så möjliggör detaljplanen även byggrätter för tekniskt ändamål.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan och Landsbygdsprogram för Uppsala kommun 2017 – 2023. Utvecklingen av planområdet är en del i att utveckla de prioriterade tätorterna Bälunge och Lövestalöt och tillgodose en ökad efterfrågan av kommunal service i form av bland annat skolplatser.

Detaljplanen innebär att natur- och jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse, skolgård och infrastruktur.

Ändringar efter samråd

Plankarta

- Planområdet har utökats norrut och västerut och omfattar en mindre del av Bälunge-Ekeby s:4 (cirka 18 kvadratmeter).
- Plankartan har kompletterats med utökad allmän plats. Allmän plats inom planområdet regleras som $Väg_1 - Allmän väg$.
- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar ("u-områden") har tillkommit och reviderats.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelser om största bruttoarea ($e_1 0,0$).
- Fördelningen av mark som inte får förses med byggnad ("prickmark") eller som endast får förses med komplementbyggnad eller annan anläggning än byggnad ("kryssmark") har reviderats.
- Högsta reglerade nockhöjder ($h_1 +0,0$) har reviderats och en bestämmelse om högsta totalhöjd för mast eller torn ($h_2 +45,0$) har tillkommit.
- Bestämmelserna $E_1 - Dagvattenanläggning$, $E_2 - Transformatorstation$ och $E_4 - Mast eller torn för radio- och telekommunikation$ har tillkommit.
- Flera bestämmelser om utformning har tillkommit (f_1 , f_2 och f_4). Tidigare bestämmelse om utformning och öppenhet mot angränsande gator har utgått.
- Två bestämmelser om markens anordnande har tillkommit (n_2 och n_3) och en har reviderats (n_1).
- En bestämmelse om utförande av mast och torn har tillkommit (b_1).
- Bestämmelse om villkor för startbesked (a_1) har utgått.

Planbeskrivning

- Skolans kapacitet har minskats från 780 till 630 elever.
- Detaljplanens huvuddrag, syfte och sammanfattning har korrigerats.

- Illustrationer i planbeskrivningen har reviderats.
- Den allmänna områdesbeskrivningen har uppdaterats.
- Flera bestämmelser med tillhörande motivtexter har tillkommit och reviderats i avsnittet *Motiv till detaljplanens regleringar*.
- Beskrivning av områdets kulturhistoriska värden har uppdaterats i avsnittet *Kulturmiljö*.
- Beskrivning av skyddade arter, värdefull natur och biotopskydd har uppdaterats och kompletterats i avsnittet *Park och natur*.
- Avsnittet *Trafik* har uppdaterats avseende tillkommande trafik, gång- och cykeltrafik samt parkering och angöring.
- Barnperspektiv, sociala förutsättningar och trygghet har uppdaterats i avsnittet *Sociala frågor*.
- Föreslagen hantering av dagvatten, skyfallsvatten och översvämningsrisk har uppdaterats i avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.
- Avsnittet *Hälsa och säkerhet* har uppdaterats avseende buller, markföroreningar, dags- och solljus, mikroklimat, magnetfält och brand.
- Avsnittet *Teknisk försörjning* har uppdaterats avseende brandvatten, släckvatten och el.
- Avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* har uppdaterats avseende markägförhållanden, gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter, markavvattningsföretag och konsekvenser för fastigheter inom planområdet.
- Avsnittet *Organisatoriska frågor* har uppdaterats avseende tidplan, ansvarsfördelning, huvudmannaskap, inlösen och ersättning, avtal med Trafikverket, markanvisningsavtal och köpeavtal.
- Avsnittet *Prövning enligt annan lagstiftning* har uppdaterats.
- Detaljplanens konsekvenser avseende miljöaspekter, hälsa och säkerhet samt sociala aspekter har uppdaterats i avsnittet *Planens konsekvenser*.
- Detaljplanens förenlighet med miljöbalken har uppdaterats avseende riksintressen, skyddade områden och skyddade arter i avsnittet *Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken*.
- Därutöver har ändringar av redaktionell karaktär genomförts.

Utredningar

- Efter samrådet har en antikvarisk konsekvensbeskrivning, barnkonsekvensanalys, dagvattenutredning, fågelinventering, riskutredning (brandvatten) och solstudie tillkommit.
- Bullerutredningen och trafikutredningen har kompletterats.

Vad är en detaljplan?

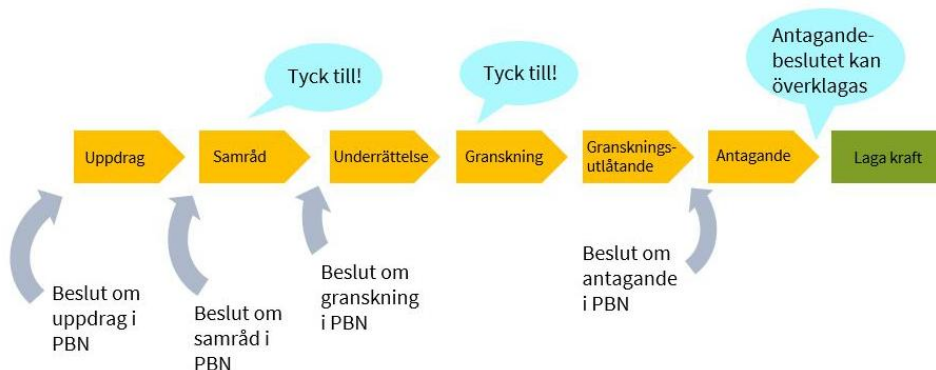
En detaljplan reglerar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

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.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 23 juni 2023. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.



Handlingar

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse, webbversion
- Samrådsredogörelse, fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2025-11-24.
- Fastighetsförteckning*
- Markteknisk undersökningsrapport, miljö- och geoteknik, Bjerking, daterad 2022-02-17. Beställd av Uppsala Kommun Skolfastigheter AB.
- Projekterings-PM, miljö- och geoteknik, Bjerking, daterad 2022-02-17. Beställd av Uppsala Kommun Skolfastigheter AB.
- Projekteringsunderlag, miljö- och geoteknik, Bjerking, daterad 2022-02-17. Beställd av Uppsala Kommun Skolfastigheter AB.
- Geotekniskt utlåtande, Bjerking, daterad 2024-04-26. Beställd av Uppsala Kommun Skolfastigheter AB.
- Arkeologisk förundersökning, Upplandsmuseet, daterad 2021-07-01. Beställd av Uppsala Kommun Skolfastigheter AB.
- Bullerutredning, Norconsult, daterad 2025-01-10. Beställd av Uppsala Kommun Skolfastigheter AB.
- Dagvattenutredning, Bjerking, daterad 2025-11-11. Beställd av Uppsala Kommun Skolfastigheter AB.

- Dagvattenutredning bilaga, Bjerking, daterad 2025-11-11. Beställd av Uppsala Kommun Skolfastigheter AB.
- Trafikutredning, Bjerking, daterad 2025-07-04. Beställd av Uppsala Kommun Skolfastigheter AB.
- Naturvärdesinventering, Väg och miljö, daterad 2024-05-28. Beställd av Uppsala kommun Skolfastigheter AB.
- Fågelinventering, Väg och miljö, daterad 2025-07-09. Beställd av Uppsala kommun Skolfastigheter AB.
- Fladdermusinventering, Biomedia Omberg, daterad 2025-02-25. Beställd av Uppsala kommun Skolfastigheter AB.
- Fladdermusinventering, Biomedia Omberg, daterad 2025-09-19. Beställd av Uppsala kommun Skolfastigheter AB.
- Antikvarisk konsekvensbeskrivning, Norconsult, daterad 2025-06-16. Beställd av Uppsala kommun Skolfastigheter AB.
- Barnkonsekvensanalys, LPP arkitektkontor AB, daterad 2025-06-17. Beställd av Uppsala kommun Skolfastigheter AB.
- Riskutredning - Brandvattenförsörjning, Säkerhetspartner, daterad 2025-02-14. Beställd av Uppsala kommun Skolfastigheter AB.

Granskningshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2 samt på biblioteket i Bälinge. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/balinge-Ekeby-13. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

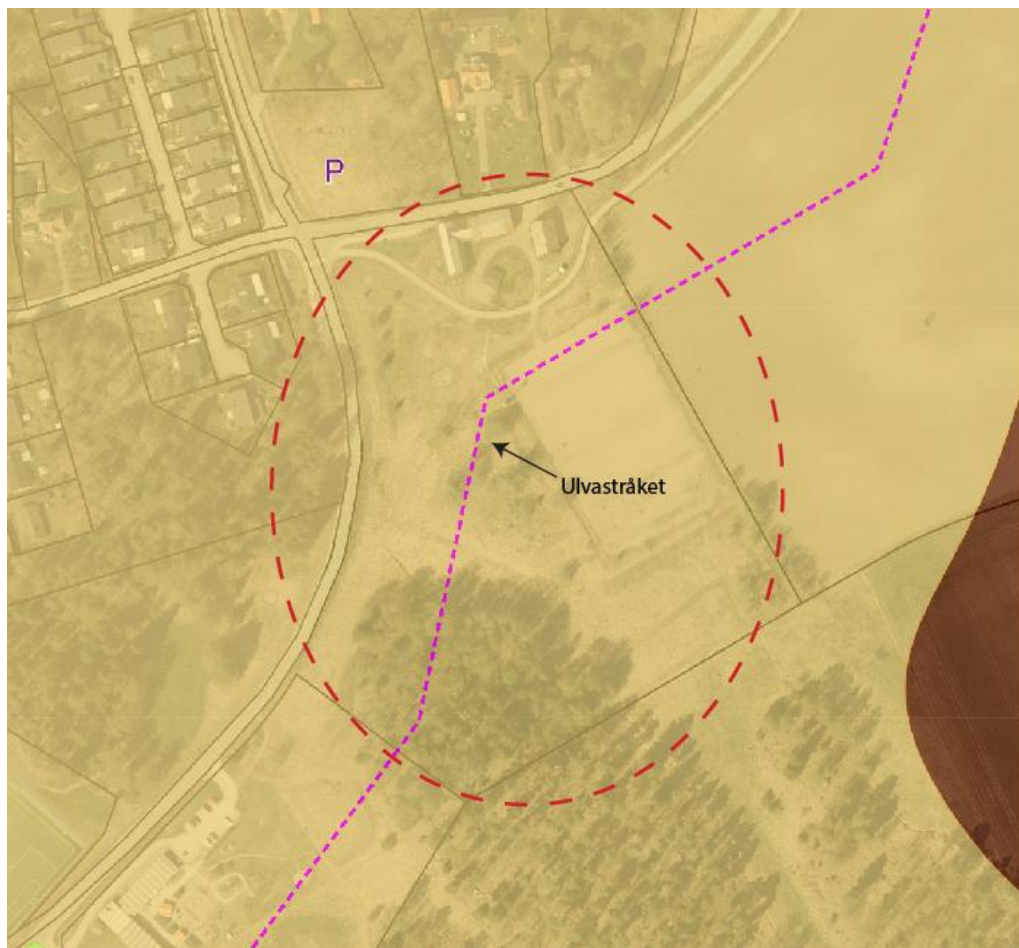
Bälinge och Lövestalöt är två prioriterade tätorter som ligger cirka 12 kilometer norr om Uppsala stad. De prioriterade tätorterna ska enligt översiktsplan 2016 utvecklas som inbjudande och levande lokalsamhällen som erbjuder tillgång till basservice för orten och omgivande landsbygd. Basservice och andra grundläggande funktioner ska finnas och utvecklas i och i anslutning till orten. Ytor och lokaler för lokal kultur, idrott och fritid behöver tillkomma i lägen med god tillgänglighet i takt med tätorternas utveckling. Tätorternas olika delar ska utvecklas mot att vara sammanlänkade i ett nät av trafiksäkra gång- och cykelstråk med kopplingar till bland annat hållplatser för kollektivtrafik och servicefunktioner. Tätorternas läge i det öppna slättlandskapet och karaktären på den befintlig bebyggelsen sätter gränser för hur de kan utvecklas enligt de principer som gällt hittills.

Översiktsplanens utpekade områden för bebyggelseutveckling och transportinfrastruktur ligger till viss del på jordbruksmark. I planarbetet för översiktsplanen har analyser och avvägningar skett på en överordnad nivå som landat i ställningstagandet att hela eller delar av den berörda jordbruksmarken kan exploateras, med hänvisning till väsentliga samhällsintressen och platsernas lägesegenskaper.

För att exploatering ska räknas som ett väsentligt samhällsintresse krävs att den bidrar till att stärka en långsiktig hållbar utveckling på lokal, kommunal, regional och/eller

nationell nivå. Utveckling av prioriterade tätorter, servicenoder och av landsbygdsnärningar räknas till sådana väsentliga samhällsintressen.

Planområdet omfattas även av planeringsinriktning *Cykelstråk på landsbygden, Ulvastråket*. Cykelstråk ska utvecklas på landsbygden som ett led i att möjliggöra arbets- och skolpendling.



Figur 1: Planområdets lokalisering i förhållande till översiktsplan 2016. Planområdets ungefärliga utbredning är markerad med rödstreckad linje. Beige färg redovisar planeringsinriktning prioriterad tätort.

Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon gällande detaljplan. Planområdet gränsar till fastigheten Bälunge-Ekeby 1:2 där det pågår ett planarbete för att utreda möjligheten att utveckla området med bostäder och en förskola.

Andra kommunala beslut

Landsbygdsprogram

Enligt Landsbygdsprogram för Uppsala kommun (2017–2023) har kommunen som mål att bli en av Sveriges bästa landsbygdskommuner, med utgångspunkt att det ska vara möjligt att bo, verka och leva på landsbygden. Ett prioriterat utvecklingsområde är service och infrastruktur. Ett mål för service och infrastruktur är att öka möjligheten till ett hållbart och kollektivt resande genom att ha ett dörr- till dörrperspektiv. Basservice

och andra grundläggande funktioner ska enligt landsbygdsprogrammet framför allt finnas i och i anslutning till de prioriterade tätorterna. Kommunens viljeriktning för flertalet prioriterade tätorter är bland annat att det på sikt bör finnas skola upp till minst årskurs tre och fritidsverksamhet för barn och unga.

Markanvisning

Vissa delar av den mark inom planområdet som ägs av kommunen planeras att markanvisas och säljas inför genomförandet av detaljplanen.

Planens innehåll

Planens 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 planläggningen med den pågående planläggningen av Bälunge-Ekeby 1:2 för att skapa en god helhet.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör en ny grundskola (förskoleklass – årskurs 6) med kapacitet för 630 elever, inklusive idrottshall och fritidsverksamhet. En förväntad befolkningsökning i Bälunge och Lövsälöten ger upphov till ett ökat behov av kommunal service, däribland fler skolplatser. Byggrätterna i plankartan är flexibla vad gäller utformning av nya byggnader med syftet att ändamålsenliga skolor ska kunna byggas över tid. Bebyggelsen ska utformas och placeras med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden, det öppna landskapet och den nuvarande terrängen.

Detaljplanen skapar goda förutsättningar för en skolgård med goda kvaliteter i anslutning till naturmark och med en friyta om minst 15 000 kvadratmeter, vilket är i linje med *Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola*. Detaljplanen ger möjlighet för fler barn att kunna gå i skolan nära sina hem även om Bälunge tätort fortsätter att växa. Skolans tätortsnära läge med tillgång till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik ökar barns mobilitet och möjlighet att ta sig till skolan.

Detaljplan möjliggör även för flera tekniska anläggningar. Byggrätter säkerställs för en mast, en transformatorstation, en tryckstegningsstation och en dagvattenanläggning.

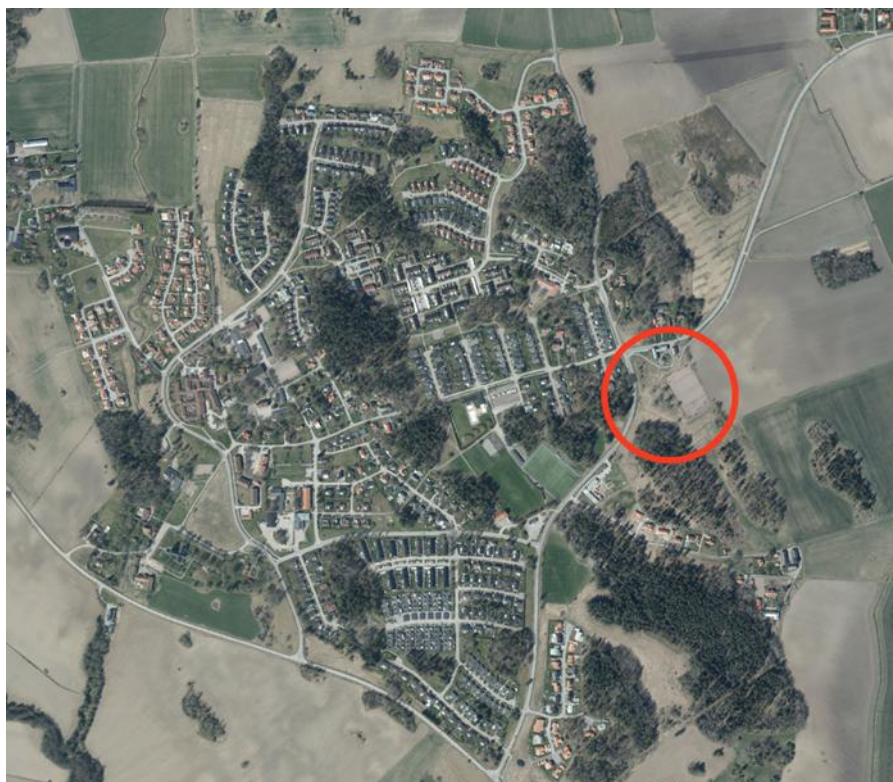
Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i östra Bälunge och är cirka 3,5 hektar stort. Planområdet ligger cirka 12 kilometer norr om Uppsala stad och omfattar en del av den kommunalt ägda fastigheten Bälunge-Ekeby 1:3 samt mindre delar av Bälunge-Ekeby S:4.



Figur 2: Lokaliseringskarta som visar planområdets läge i förhållande till Bälinge, Lövstalöt, Storvreta och Uppsala stad. Planområdets lokalisering är markerad med röd prick.



Figur 3: Planområdets läge i Bälinge tätort markerat i rött.

Allmän områdesbeskrivning

Bälinge utvecklades som en villaförort till Uppsala under 1960- och 1970-talen och bebyggelsen består främst av småhus. Cirka 1,5 kilometer öster om Bälinge ligger Lövstalöt, som liksom Bälinge är ett villasamhälle på slätten. Båda orterna har en begränsad tillgång till närbelägen skog, vilket innebär att Högstaåsen, Lövstahagarna, Björklingeåns omgivningar, motionsspåren och skogsmarkerna upp mot Kiplingeberg är viktiga för närrekreation. Bälinge har ett medelgott serviceutbud och det finns goda förbindelser med kollektivtrafik till Uppsala.

Planområdet gränsar i öst mot jordbruksmark, i norr och väst mot väg 635 respektive 634. Mot söder gränsar planområdet mot jordbruksmark och en skog.



Figur 4: Ortofoto över platsen, planområdets ungefärliga utbredning är markerat med röstreckad linje.

Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Bälinge ligger i ett öppet och flackt slättlandskap som präglas av jordbruksmark med inslag av åkerholmar. Planområdet utgörs främst av grönytor, jordbruksmark och en grusplan. I den norra delen av planområdet finns två ekonomibyggnader och en tryckstegringsstation. En tryckstegringsstation är en anläggning som höjer och utjämnar vattentrycket i en dricksvattenledning. Inom området, strax väster om grusplanen, finns en 24 meter hög mast med tillhörande basstation för mobiltelefoni.



Figur 5: Ortofoto över bebyggelse bebyggelsen inom planområdet.



Figur 6: Ekonomibyggnader och tryckstegringsstation.

Förändringar

Detaljplanen gör det möjligt att uppföra en skola inom planområdet. Ett genomförande av detaljplanen förutsätter att ekonomibyggnaderna på platsen rivs för att ge plats åt den nya bebyggelsen med tillhörande infrastruktur. I den sydvästra delen av planområdet möjliggörs en telemast som tillåts vara 45 meter hög eftersom den befintliga masten inte kan finnas kvar. I projektförslaget är verksamheten uppdelad i två separata byggnadsvolymer, en skolbyggnad och en idrottshall.



Figur 7: Situationsplan som redovisar hur skolområdet föreslås utformas (illustration: LPP, 2025). Illustrationsplanen visar hur området kan komma att utformas, exakt utformning fastställs i ett senare skede.

Bebyggelsens utformning

Byggrätterna i plankartan är flexibla vad gäller utformning av nya byggnader med syftet att ändamålsenliga skolor ska kunna byggas över tid, utan att en ny detaljplan behöver tas fram. Placeringen av detaljplanens byggrätter ger förutsättningar för att skapa en skolgård med goda kvaliteter och tillräckligt stor friyta för eleverna. Bebyggelsen behöver utformas och placeras med hänsyn till det öppna landskapet och den nuvarande terrängen. Detaljplanen ställer krav på att byggnadsdelar och installationer på tak ska vara integrerade i takens utformning. De nya byggnaderna ska ha en färgskala och utformning som harmoniserar med den äldre bebyggelsen i området för att anpassas till landskapsbilden och kulturmiljövärdena på platsen. Bebyggelsen inom det kulturhistoriskt värdefulla området har en traditionell utformning med enkla byggnadsvolymer, sadeltak täckta med tegel eller plåt, fasader med stående träpanel och en enhetlig färgsättning i falurött med vita detaljer. Mer information om områdets kulturhistoriska värden finns under rubriken *Kulturmiljö*. Den föreslagna bebyggelsens placering och anpassning till platsen ger möjlighet att uppfylla flera av begreppen i Uppsalas arkitekturpolicy och Uppsalas färger, till exempel god livsmiljö och sammanhang.



Figur 8: Illustration av förslagen bebyggelse sett från sydväst (illustration: LPP, 2025). Illustrationsplanen visar hur området kan komma att utformas, exakt utformning fastställs i ett senare skede.



Figur 9: Illustration av förslagen bebyggelse sett från nordost (Illustration: LPP, 2025). Illustrationsplanen visar hur området kan komma att utformas, exakt utformning fastställs i ett senare skede.

Detaljplanen tillåter nockhöjder som är högre än den befintliga bebyggelsen inom planområdet och närliggande bostadsfastigheter. Skolbyggnadens höjd regleras med en bestämmelse om högsta nockhöjd på 48 meter över nollplanet, vilket som högst innebär en möjlig nockhöjd om cirka 18,5 meter över marknivån. Nockhöjden syftar till att möjliggöra en skolbyggnad i tre våningar med utrymme för tekniska installationer och trästomme. Idrottshallens höjd regleras med en högsta nockhöjd på 43 meter över nollplanet, vilket som högst innebär en möjlig nockhöjd om cirka 12,5 meter.

Detaljplanen reglerar även att masten ska utföras med en fackverkskonstruktion för att uppfylla Trafikverkets riktlinjer för placering av master vid statlig väg.



Figur 10: En illustration av föreslagen skolbyggnad, sett från norr (illustration: LPP, 2025). Illustrationen visar hur ny bebyggelse kan komma att se ut, exakt utformning fastställs i ett senare skede.



Figur 11: En illustration av föreslagen idrottshall, sett från öster (illustration: LPP, 2025). Illustrationen visar hur ny bebyggelse kan komma att se ut, exakt utformning fastställs i ett senare skede.

Utemiljö och skolgård

Enligt Uppsala kommuns *Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola* och riktlinjens tillhörande zonindelning, tillhör Bålinge zon 3. I zon 3 är friytekravet för grundskola minst 30 kvadratmeter gårdsyta per elev. Ett totalt friytemått på 15 000 kvadratmeter kan accepteras. Skolgårdens utformning ska följa gårdskvalitetskraven i *Riktlinjer för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola*:

- Gården ska erbjuda en varierad miljö och innehålla grönska av naturkaraktär.
- Gården ska utgöra en trygg och lekfull miljö som stimulerar fysisk aktivitet.
- Gården ska ha ett bra mikroklimat som möjliggör utevistelse i både sol och skugga.
- Gården ska utgöra en bra grund för utomhuspedagogik.
- Gården ska vara användbar för alla.
- Gården ska ha lämpliga ytor för rening och fördröjning av dagvatten.

Planområdet är tillräckligt stort för att rymma en skolgård som uppfyller Uppsala kommuns friytekrav med en sammanlagd friyta på 15 000 kvadratmeter. Ytan avsedd för skolgård har inslag av befintlig vegetation och varierad topografi som kan integreras i kommande gestaltning. Detaljplanen begränsar möjligheten att uppföra byggnader på mark där den befintliga terrängen och vegetationen har höga lekvärden med syftet att säkerställa en varierad topografi som stimulerar till rörelse, aktivitet och utforskande.

Enligt Uppsala kommuns *Riktlinje för utemiljö vid förskola och grundskola* ska nya grundskolor lokaliseras vid naturområde, stadsdelspark eller kvartersmark. Riktlinjen anger även att grundskolor bör lokaliseras för att utgöra en del av närområdet genom att bidra med multifunktionella ytor. Skolan lokaliseras i anslutning till naturområden och i direkt anslutning till skolgården finns en uppvuxen skogsmiljö som kan bidra med goda kvaliteter. Detaljplanen möjliggör för lokaler för idrott och fritidsverksamheter

som bidrar till att skapa multifunktionella ytor som även kan utnyttjas av lokala föreningar och boende i närområdet. Skolan och skolområdet kommer att vara en plats som kopplar samman Bälunge tätort med den nya bostadsbebyggelse som planeras vid Bälunge-Ekeby 1:2. Skolområdet behöver utformas så att skolan blir en trygg och naturlig målpunkt i tätorten som kan nyttjas av allmänheten utanför skoltid.

Sammantaget ger detaljplanen förutsättningar att uppfylla kommunstyrelsens riktlinjer för friyta, lokalisering och gårdskvaliteter, vilket bevakas i kommande bygglov.

Kulturmiljö

Kommunalt intresse för kulturmiljö

Förutsättningar

En antikvarisk konsekvensbeskrivning (Norconsult, 2025) har tagits fram inom ramen för planarbetet. Planområdet ingår i ett område som omfattas av kommunalt intresse för kulturmiljö (Ekeby U61), bestående av en radby med välbevarade byggnader från 1800-talet. Radbyn ligger norr om planområdet och väg 635. Gårdarna består både av mangårdsbyggnader och ekonomibyggnader från 1800-talet. Eftersom Ekeby år 1540 bestod av tre större gårdar, vars gårdsstruktur fortfarande kan utläsas på platsen, kan det finnas inslag som är äldre än 1800-tal. Bebyggelsen har en genomgående utformning med faluröd träpanel, vita detaljer och tegeltäckta tak.



Figur 12: Gård norr om planområdet.



Figur 13: Gård norr om planområdet.

Väster om planområdet och väg 634 finns småhusbebyggelse från 1970-talet. Bebyggelsen har en varierad färgsättning med tegel och träpanel som fasadmateriäl. Taken varierar mellan pulpettak och flacka sadeltak.

Ekonomibyggnaderna i den norra delen av planområdet utgörs av en större ladugårdsbyggnad med två byggnadskroppar i vinkel och en friliggande ekonomibyggnad med rektangulär form. Ekonomibyggnaderna är troligen uppförda under sent 1800-tal eller tidigt 1900-tal. Byggnaderna har en stående träpanel som är målad med falurödfärg, vita knutar och foder, svarta portar och sadeltak täckta med sinus korrugerat omålat plåttak och svart trapetskorrugerad plåt. I anslutning till ekonomibyggnaderna finns även en tryckstegringsstation, den har betongsockel, tegelfasad och sadeltak av svart trapetskorrugerad plåt.



Figur 14: Ekonomibyggnader och tryckstegringsstation inom planområdet.

Bälinge-Ekeby 1:3 utgör tillsammans med radbyn en rest av Bälinges tidigare agrara historia. Området präglas av den agrara bebyggelsens mer traditionella utformning med enkla byggnadsvolymer, sadeltak täckta med tegel eller plåt, fasader av stående träpanel och en enhetlig färgsättning i falurött med vita detaljer.

Planområdet, som ligger i utkanten av Bälinge och mot det öppna jordbrukslandskapet, upplevs som en agrar och gammaldags miljö, inte minst från öster. Den moderna och låga småhusbebyggelsen väster om planområdet är knappt synbar från det omgivande jordbrukslandskapet och Lövstalöt. Siktlinjerna är långa över slättlandskapet, vilket innebär att planområdet är synligt i landskapet på tämligen

långa avstånd från både nordost och sydost. Siktlinjerna är fria, bortsett från ett antal åkerholmar, mellan planområdet och Högsby, Lövstalöt och Fansta.

Förändringar

Detaljplanen reglerar den föreslagna bebyggelsens utformning och placering med syftet att säkerställa att byggnaderna anpassas till landskapsbilden, omgivningens kulturmiljövärden och agrara karaktär. Det är önskvärt att intrycket av skolbyggnaden och idrottshallen mildras genom att de ges en färgsättning som knyter an till färgerna i omgivande kulturmiljö och vegetation, vilket regleras i detaljplanen. Gråskala eller ljusa toner ska inte dominera. Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade med takets gestaltning.

Telemastens placering bedöms vara positiv eftersom den placeras intill en skogbeklädd höjd som mildrar mastens framträdande roll i landskapet.

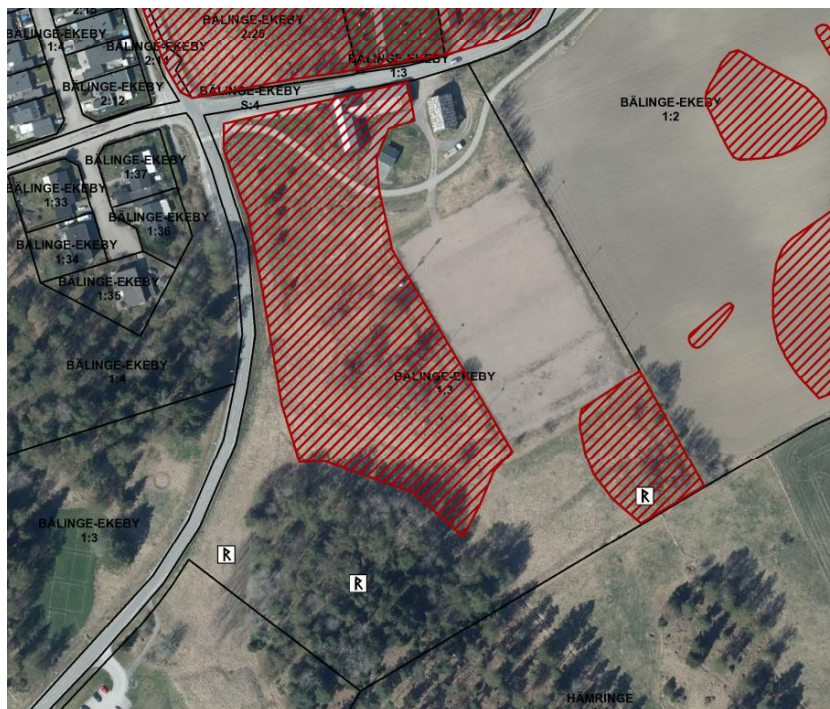
Forn- och kulturhistoriska lämningar

Bälinge med omnejd är mycket rikt på fornlämningar från främst brons- och järnålder. De består framför allt av gravar, gravfält och skärvstenshögar samt ett stort antal runstenar.

En arkeologisk förundersökning har utförts av Upplandsmuséet (2021). Inom planområdet finns det omfattande fornlämningsområden. Vid förundersökningen framkom över 300 arkeologiska objekt, bland annat fem tidigare okända gravar. Övriga arkeologiska objekt bestod av härdar, kulturlager, nedgrävningar och stolphål som kan knytas till ett boplatsoområde.

Värt att framhålla är en större husterrass som finns belägen cirka 20 meter väster om grusplanen samt två grophus i områdets nordvästra del. Boplatsoområdet var koncentrerat kring husterrassen med fortsätter utanför det förundersökta området.

I utredningsområdets sydöstra hörn finns ett mindre antal arkeologiska objekt, de är framför allt lokaliserade kring ett mindre impediment i förundersökningens sydöstra hörn. Här finns även fem tidigare okända gravar, varav tre överodlade, vilket visar på ett tidigare okänt gravfält samt en mindre boplatsyta.



Figur 15: Fornlämningar inom Bålinge-Ekeby 1:3 med omnejd. Rödskräfferade områden och platser markerade med ett R i run-stil indikerar förekomst av fornlämningar.

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter att fornlämningarna på platsen kan grävas ut och tas bort. Innan byggnation kan ske ska dispens sökas hos länsstyrelsen för att fornlämningar ska kunna grävas ut och flyttas från platsen.

Park och natur

Naturvärden

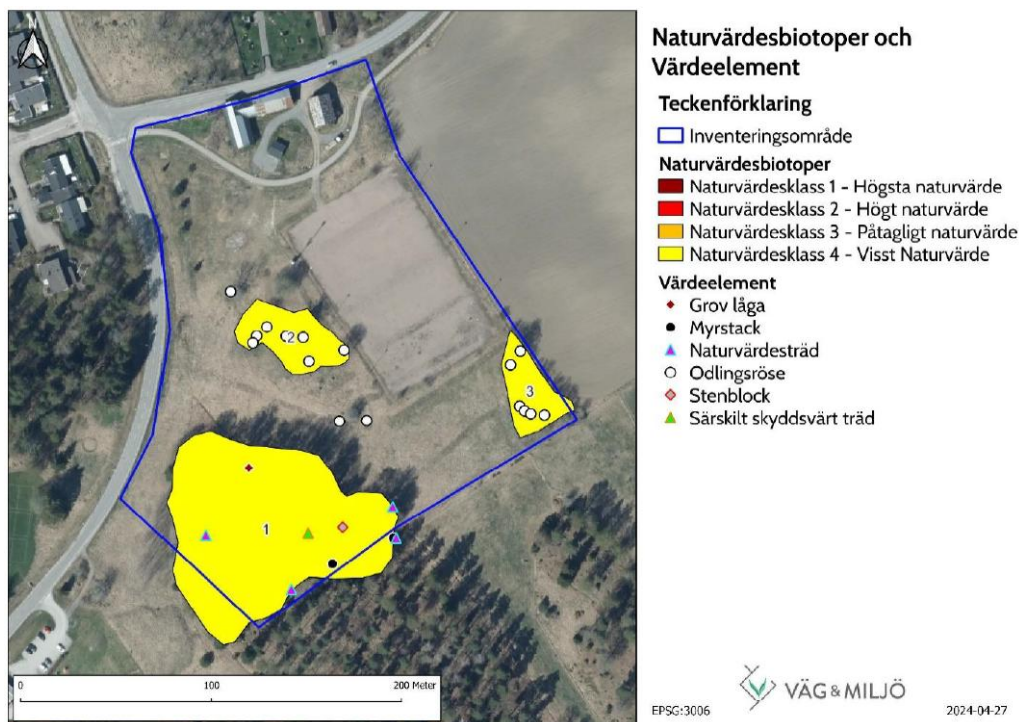
En naturvärdesinventering har tagits fram av Väg och miljö (2024). Inventeringen har utförts med kartläggningstyp naturvärdesklass 1 (högsta naturvärde) – 4 (visst naturvärde). I inventeringen avgränsas tre naturvärdesbiotoper med naturvärdesklass 4 - *visst naturvärde*. Naturvärdesinventeringen omfattar även den skogsdunge som ligger sydväst om planområdet.

Inom utredningsområdet har tre naturvärdesbiotoper identifierats. Naturvärdesbiotop 1 utgörs av naturtypen *skog och buskmark* och biotopen *lövblandad barrskog*. Naturvärdesbiotopen ligger utanför men i direkt anslutning till planområdet. Skogsmarken har inslag av enstaka äldre träd med värdefulla strukturer. Enstaka kullfallna trädstammar av björk och gran förekommer också tillsammans med andra värdeelement som större myrstackar. Biotopens naturvärden är framför allt knutna till förekomsten av äldre träd och död ved. Intrång i biotopen som negativt påverkar äldre träd är svårt att på ett meningsfullt sätt kompensera.

Naturvärdesbiotop 2 och 3 utgörs av naturtypen *skog och buskmark* samt biotopen *lövdunge*. Dungen har flera vidkroniga askar och enstaka sälgar. Inom de två naturvärdesbiotoperna finns det flera odlingsrösen och en viss förekomst av hävdgynnad flora. Naturvärdesbiotop 2 har en särskilt riklig förekomst av värdearterna gullviva och brudbröd. Biotoperna har värden som främst är knutna till förekomsten av solbelysta brynmiljöer med stenrösen, hävdgynnad flora samt träd och buskar. Om

intrång eller exploatering av biotoperna sker behöver det medföra kompenserade åtgärder i form av etablering av liknande miljöer av samma eller större omfattningar inom eller i nära anslutning till planområdet.

Inom inventeringsområdet har 25 värdeelement avgränsats. Värdeelement är strukturer och element som har betydelse för biologisk mångfald men som inte är tillräckligt stora för att räknas som en naturvärdesbiotop. Värdeelementen utgörs av 16 odlingsrösen, fyra naturvärdesträd, två myrstackar, en grov låga, ett större stenblock samt ett särskilt skyddsvärt träd. Enligt naturvärdesinventeringen behöver hänsyn tas till värdeelementen samt att intrång eller annan åverkan bör balanseras med kompenserande åtgärder.



Figur 16: Karta över identifierade naturvärdesbiotoper och värdeelement (Väg och miljö, 2024).

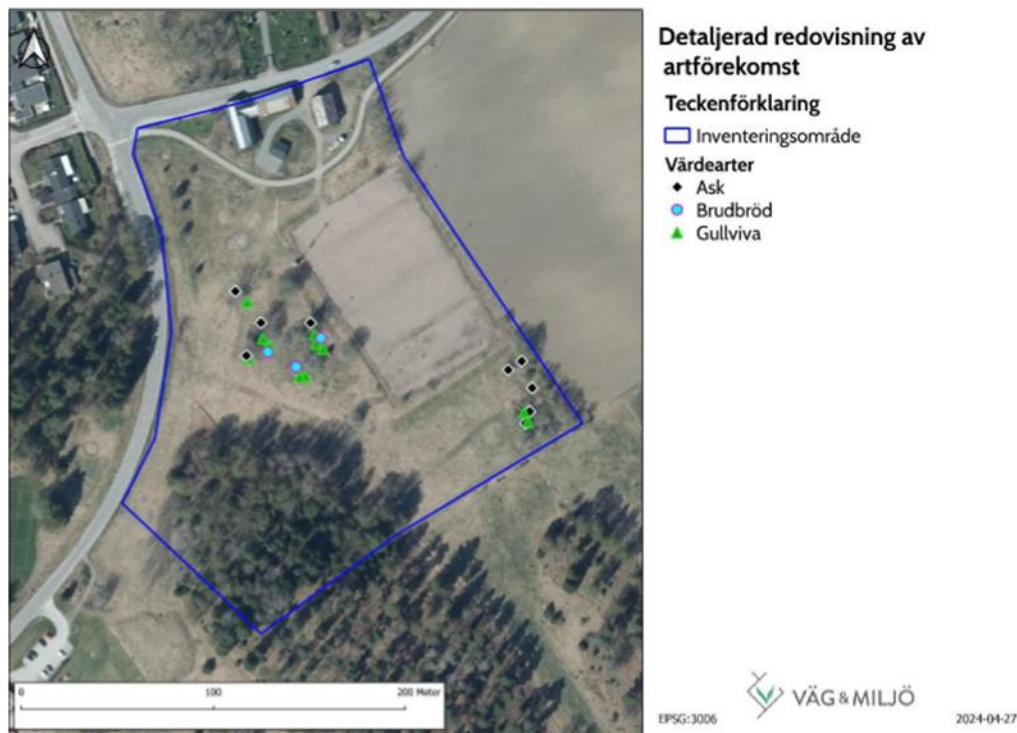
Artvärden

Växter

Inom planområdet har tre värdearter identifierats. Värdearter är arter som kan indikera att ett område har ett förhöjt naturvärde. Två av arterna som identifierats är gullviva (*Primula veris*) och brudbröd (*Filipendula vulgaris*), varav gullviva är fridlyst. Även trädslaget ask har identifierats. Nio askar har registrerats i naturvärdesinventeringen. Ask är rödlistad, men hotas främst av askskottsjuka och inte av exploatering. Enligt inventeringen bedöms de träd som registrerats ha nedsatt vitalitet eftersom de bedöms vara drabbade av askskottsjuka.

Flera askar ligger inom eller i anslutning till områden som föreslås utgöra markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Vid anläggande av nya ledningar eller underhåll av de befintliga ledningarna för vatten och avlopp så behöver ett antal träd avverkas. Även träd i anslutning till markreservaten kan få sina rötter skadade i samband med schaktning. Eftersom askträden har en nedsatt vitalitet kan även enstaka träd utgöra en säkerhetsrisk på skolgården och därför behöva avverkas.

Askarna kan trots att de är drabbade av askskottsjukan vara skyddsvärda eftersom flera arter är knuta till asken, även döda träd. I första hand ska askarna bevaras, om de behöver avverkas så ska träden tas tillvara på sådant sätt att förekommande arter har en fortsatt tillgång till lämpliga livsmiljöer. Grova stamdelar från askarna som har avverkats ska placeras i solbelysta faunadepåer i anslutning till området.



Figur 17: Karta över de värdearter som identifierats.

Gullviva är fridlyst enligt 9 § artskyddsförordningen. Växtplatserna för gullviva inom planområdet kommer att påverkas vid ett genomförande av detaljplanen. Arten riskerar att ta skada vid utgrävning av fornlämningar samt vid anläggning och senare nyttjande av skola och skolgård.

För att förbudet, enligt 9 § artskyddsförordningen, ska aktualiseras när syftet med åtgärden är något annat än att gräva eller ta bort växter så behöver det enligt praxis finnas risk för att artens bevarandestatus i området riskerar att påverkas. Med bevarandestatus avses summan av de faktorer som påverkar den berörda arten och som på lång sikt kan påverka den naturliga utbredningen och mängden hos dess populationer.

Gullviva är klassad som livskraftig enligt den nationella rödlistan (2020). Av naturvärdesinventeringen framgår att gullviva är vanlig på nationell, regional och lokal nivå. Detaljplanen i fråga försvårar inte upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus hos artens bestånd i dess naturliga utbredningsområde. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen inte riskerar att påverka bevarandestatusen negativt, varken på nationell, regional eller lokal nivå. Gullvivorna bör flyttas till en ny växtplats.

Kräldjur

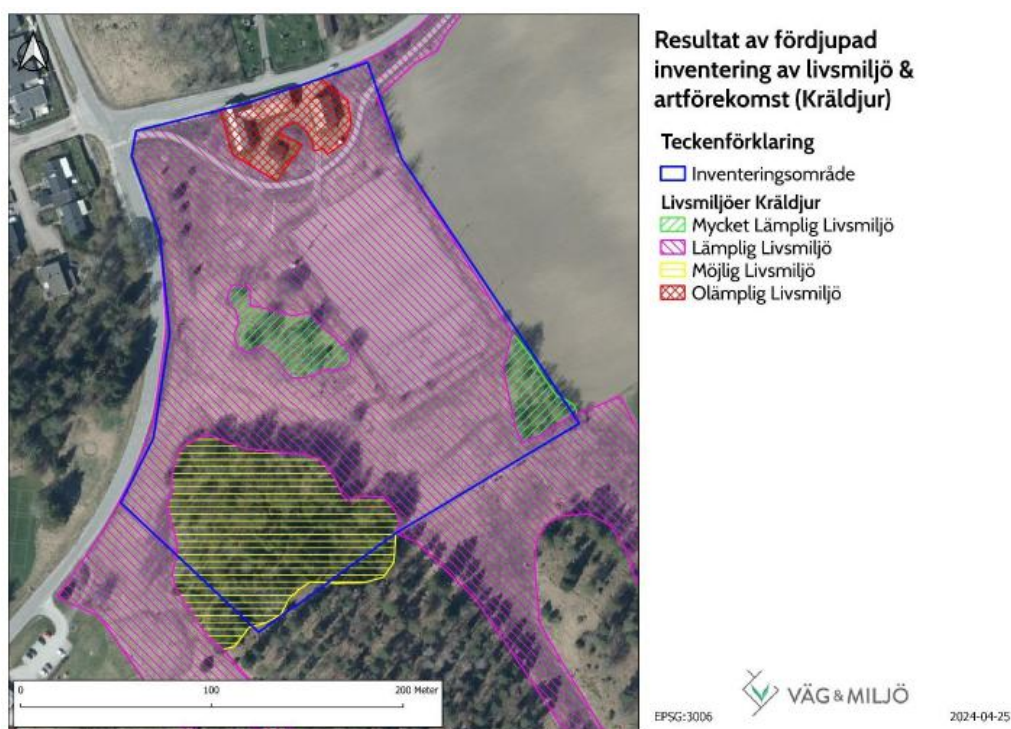
Inom ramen för naturvärdesinventeringen har en fördjupad inventering genomförts för att bedöma om mark inom planområdet kan utgöra lämpliga livsmiljöer för artgruppen kräldjur. Med tanke på områdets placering och beskaffenhet utgår

naturvärdesinventeringen från arterna huggorm (*Vipera berus*) och skogsödla (*Zootoca vivipara*).

Vid inventeringen gjordes inga fynd av fridlysta kräldjur inom utredningsområdet. Däremot finns det mark inom planområdet som utgör mycket lämpliga livsmiljöer för kräldjur. Inventeringen pekar på att det kan finnas kräldjur inom planområdet trots att inga fynd gjordes under inventeringen.

Huggorm och skogsödla är fridlysta enligt 6 § artskyddsförordningen. Potentiella livsmiljöer för huggorm och skogsödla riskerar att ta skada vid utgrävning av fornlämningar samt vid anläggning och senare nyttjande av skola och skolgård. För att förbudet, enligt 6 § artskyddsförordningen, ska aktualiseras när syftet med åtgärden är något annat än att döda eller skada en djurart så behöver det enligt praxis finnas risk för att artens bevarandestatus i området riskerar att påverkas. Med bevarandestatus avses summan av de faktorer som påverkar den berörda arten och som på lång sikt kan påverka den naturliga utbredningen och mängden hos dess populationer.

Både huggorm och skogsödla är klassade som livskraftiga enligt den nationella rödlistan (2020). Huggormar och skogsödlor är enligt naturvärdesinventeringen vanliga på nationell, regional och lokalnivå. Även om det inom planområdet finns lämpliga livsmiljöer för skyddade kräldjur så är dessa snarare att anse som potentiella livsmiljöer eftersom inga fynd av huggorm eller skogsödla gjorts vid inventeringen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer, med bakgrund av det ovanstående, att de nämnda kräldjurens bevarandestatus inte riskerar att försämrats vid ett genomförande av detaljplanen, varken på nationell-, regional- eller lokalnivå.



Figur 18: Karta över potentiella livsmiljöer för kräldjur.

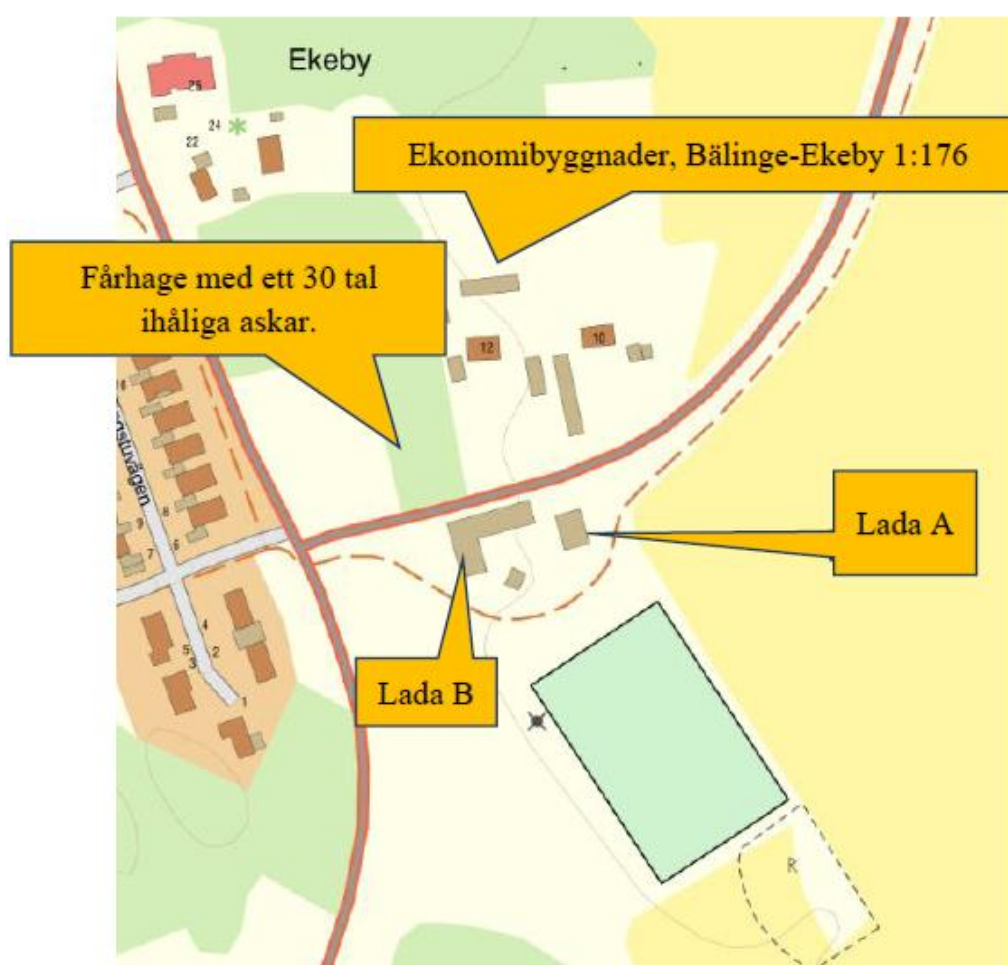
Fladdermöss

Två fladdermusinventeringar har utförts av Biomedia Omberg (2025), den första inventeringen gjordes i februari 2025 och den andra i juni och augusti 2025. Syftet med inventeringarna var att utreda förekomsten av fladdermöss i de två

ekonomibyggnaderna inom planområdet. Inventeringen som utfördes den 6 februari 2025 visar att de undersökta ekonomibyggnaderna är utkylda och väl ventilerade med tidvis kraftigt vinddrag genom öppningar i väggar och tak, vilket talar mot att byggnaderna skulle vara attraktiva som vinterkvarter åt fladdermöss. Inga spår av fladdermusaktivitet kunde konstateras vid platsbesöket i februari eftersom det saknas frostfria utrymmen i ekonomibyggnaderna. Däremot finns det gott om lämpliga springor och skrymslen mellan plank och bjälkar där fladdermöss skulle kunna söka skydd sommartid.

På loftet i lada A har det noterats rikligt med spillning från fladdermöss. Även rester från trasiga fjärilar (bytesdjur) observerades i förhållandevis stora mängder på samma loft, vilket stärker bilden av att lada A nyttjas frekvent av fladdermöss under sommartid.

Sannolikt används inte lada B av fladdermöss eftersom det vid platsbesöket varken hittats spillning eller rester från bytesdjur. Däremot går det inte att helt utesluta att även lada B används sommartid av fladdermöss. Omgivningarna kring ekonomibyggnaderna är attraktiva för fladdermöss. De är delvis öppna och här finns gott om askar och andra träd (bland annat ek) som har håligheter som kan hysa yngelkolonier av fladdermöss sommartid.



Figur 19: : Ortofoto över inventerade byggnaderna A och B, belägna strax söder om väg 635 (Biomedias Omberg, 2025).

Under inventeringstillfällena 26 juni och 11 augusti 2025 noterades nordfladdermus, dvärgpipistrell, stor brunfladdermus och tajgafladdermus utanför ekonomibyggnaderna och i dess närområde. De noterade arterna tillhör de vanligaste i Sverige.

Dvärgpipistrell och tajgafladdermus var de vanligaste arterna som registrerades vid ekonomibyggnaderna, båda arterna är fridlysta men inte rödlistade. Dvärgpipistrell registrerades 48 gånger och tajgafladdermus 17 gånger. De båda arterna flyger vanligtvis lägre och över kortare sträckor, vilket ökar sannolikheten att de är mer knuten till inventeringsområdet för både födosök och dagvila. Exakt hur många individer som registrerats är svårt att uttala sig om eftersom fladdermöss kan röra sig fram och tillbaka inom ett relativt begränsat område. Det verkliga antalet registrerade fladdermöss kan alltså vara lägre.

Stor brunfladdermus registrerades tre gånger som överflygande, vilket kan tyda på att området är en del av artens flygrutter mellan födosöksområden. Nordfladdermus noterades bara två gånger, vilket är ovanligt få med tanke på att arten bedöms vara relativt vanlig i området.

I lada A har inga fladdermöss registrerats med ultraljudspejling. Däremot noterades rikligt med spillning från fladdermöss och äldre insektsrester. Bedömningen är att spillningen inte var färsk och att insektsresterna är samma som noterades vid platsbesöket i februari. Eftersom ingen fladdermusaktivitet har registrerats i lada A görs bedömningen att den inte använts av fladdermöss under 2025.

I lada B finns det springor i fasaden där fladdermöss kan ta sig in och ut under sommartid. Vid inventeringen i februari noterades inga tecken på fladdermusaktivitet, exempelvis spillning. Att det inte finns rester från spillning eller bytesdjur i byggnaden indikerar att fladdermöss inte har vistats där under en längre tid, varken för övervintring, vila eller yngelkolonier.

Det kan inte uteslutas att tajgafladdermus nyttjar lada B för dagvila och yngelkolonier. Det finns ett stort hål i en av lada B:s fasader som kan locka fåglar in i ladan, vilket är mycket negativt för fladdermöss. Närliggande bilväg och gång- och cykelväg med tillhörande belysning bidrar med ljusföroreningar och buller som har en negativ påverkan på fladdermöss. Sammantaget talar detta mot att lada B skulle vara attraktiv för fladdermöss att nyttja under sommartid.

Naturområdet och bostadsfastigheten norr om väg 635 erbjuder en mångfald av biotoper som är gynnsamma för fladdermöss, exempelvis skogsbryn, öppna ytor, grova och ihåliga träd samt frosthärdiga byggnader. De identifierade biotoperna ger sammantaget möjligheter för dagvila, eventuella yngelkolonier och möjlighet till övervintring. Fladdermöss är rörliga och kan använda stora områden för födosök och förflyttning, det är därför svårt att geografiskt begränsa deras aktivitet inom ett så pass litet inventeringsområde som vid ekonomibyggnaderna.

Sammantaget görs bedömningen att fladdermöss inte nyttjar någon av ekonomibyggnaderna som viloplatser, övervintringsutrymmen eller yngelkolonier.

Fågelinventering

En fågelinventering med tillhörande artskyddsutredning har tagits fram av Väg och miljö (2025). Under inventeringen har 21 fågelarter noterats, varav fyra är prioriterade arter. Samtliga uppvisar en nationellt nedåtgående populationstrend. Gråkråka,

gulsparv och ärtsångare är nationellt rödlistade som nära hotade medan stare är nationellt rödlistad som sårbar. Artsammansättningen bedöms enligt utredaren vara typiskt för miljön. Flertalet av de påträffade arterna bedöms ha häckmöjligheter inom eller i anslutning till studieområdet och utnyttjar sannolikt området för att söka föda, det vill säga födosök. Säker häckning har noterats hos tre fågelarter, varav stare anses vara prioriterad. Två par av stare häckar i olika hålträd i det skogsparti som ligger söder om planområdet. Staren har god tillgång till livsmiljöer inom och i anslutning till studieområdet och gynnas av det sammanhängande landskapet och dess strukturer.



Figur 20: Ortofoto som redovisar fyndplatser för prioriterade fågelarter som påträffades under fältstudien. Av de prioriterade arterna bedöms endast stare ha revir inom området, vilket är markerat i ljusgrönt (Väg och Miljö, 2025).

I inventeringen har stråk och livsmiljöer som är viktiga för områdets fågelfauna pekats ut, främst kopplat till boplatser och födosök. Centralt samt i den sydöstra delen av planområdet förekommer stenrösen med kringliggande täta busk- och trädskikt av främst ask, gran, lönn och rönn samt buskskikt av bland annat asksly, rosbuskar och sälk. Stenrösen är relevanta födosökmiljöer för insektsätande fågelarter, samt unika häckningsmiljöer för ett mindre antal fågelarter. Dessa utpekade områden lämpar sig bland annat för rödstjärt, törnsångare och ärtsångare, vilka observerades under inventeringen. Ärtsångare är en prioriterad fågelart.

Inom skogspartiet söder om planområdet finns död ved och flertalet äldre träd, varav några är hålträd. Döende och döda träd bidrar med möjligheter till födosök och boplatser samt är nödvändiga för hackspettar. Inom skogspartiet har tre områden med sammanhängande bestånd av äldre träd och hålträd pekats ut. Ett stråk utgörs av äldre björkar, där även högstubbar och hålträd förekommer. Inom detta område häckar stare i en högstubbe. Intill området finns en dunge aspar med enstaka hålträd. Björk- och aspstråken står i skogsbrynet, vilket framhäver dess värde för den lokala fågelfaunan. I skogsbrynet häckar bland annat stare. Längre in i skogspartiet finns en klunga grövre träd, varav både asp och tall finns som hålträd. I ett grövre asphålträd häckar ett par starar.



Figur 21: Ortofoto som redovisar viktiga livsmiljöer för fåglar, vilka är markerade i orange (Väg och Miljö, 2025).

Staren kan komma att påverkas av den planerade exploateringen eftersom arten häckar på två platser i anslutning till planområdet, som i hög grad utgör en lämplig livsmiljö för arten. Häckningsmiljön avses inte att tas i anspråk och ingår inte i planområdet. Stare är nationellt rödlistad (2020 års rödlista) till följd av en populationsminskning. Arten kan med anledning av detta inte anses uppnå en tillfredställande populationsnivå.

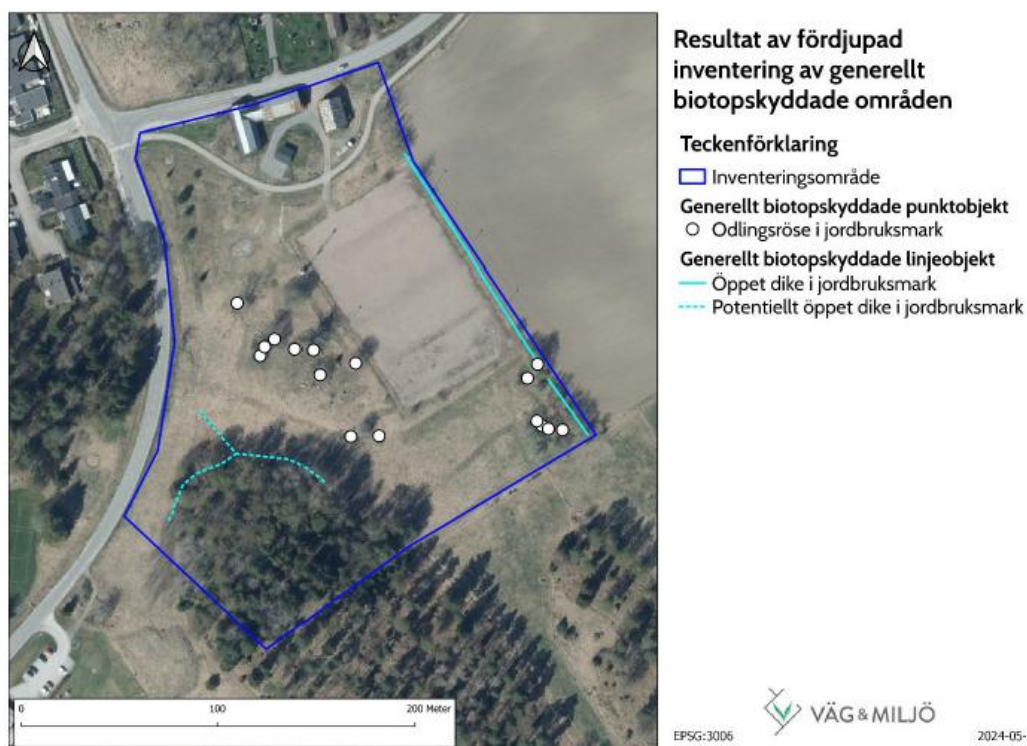
I skogsbrynet och skogspartiet som ligger söder om planområdet förekommer flera hålträd och i närmiljön finns åkermark och andra öppna gräsytor, vilket gör platsen mycket lämplig för stare. Resterande delar av Bälunge bedöms vara av samma kvalitet. Exploateringsarbetet kan innebära risk för kortvarig störning om exploateringsarbetet sker intill häckningsmiljöer samt risk för långvarig störning till följd av ökad mänsklig aktivitet i häckningsmiljöer, med uteblivna häckningar som följd. En eventuell förlust av häckningsmiljöer i skogsbrynet skulle enbart påverka några par av stare, vilket inte bedöms påverka artens lokala förekomst eller försvåra återupprättandet av populationen till en tillfredställande nivå. För att undvika störningar som kan leda till avbruten häckning föreslår artskyddsutredningen att exploateringsarbete inom 25 meter från skogsbrynet ska utföras utanför häckningsperioden (10 mars – 30 juni).

Påverkan av exploateringen bedöms inte påverka återupprättandet av den lokala populationen till en tillfredställande nivå. Därför bedöms inte heller återupprättandet av populationsnivåerna på regional respektive nationell nivå påverkas. Under förutsättning att ovanstående skyddsåtgärd vidtas bedöms förbudet i punkt ett och två i 4 § artskyddsförordningen inte aktualiseras. Den kontinuerliga ekologiska funktionen avseende staren bedöms upprätthållas eftersom skogspartiet där staren häckar inte avses avverkas i samband med exploateringen. Marken som tas i anspråk bedöms inte heller påverka staren fortsatta tillgång till häcknings- och

födosökmiljöer, varför förbuden i punkt fyra 4 § artskyddsförordningen inte bedöms aktualiseras.

Biotopskydd

Enligt naturvärdesinventeringen (Väg och miljö, 2024) finns det 18 objekt inom planområdet som omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken (1998:808). Det rör sig om 16 odlingsrösen och två diken som uppfyller kriterierna för att klassificeras som småvatten i jordbruksmark, ett tredje dike bedöms ha potential att uppfylla dessa kriterier (se figur 22). De objekt som identifierats i naturvärdesinventeringen påverkas av detaljplanen.



Figur 22: Karta över de 18 biotopskyddade objekt som finns inom planområdet (Väg och miljö, 2024a).

Länsstyrelsen i Uppsala län beslutade 4 september 2025 att medge dispens från det generella biotopskyddet (dnr: 4167-2025). Dispens medges för att rensa två diken och att lägga igen en 15 meter lång sträcka i det sydöstra diket. Dispensen medger även flytt av vegetation och stenar från de odlingsrösen som berörs inom planområdet. Diket vid skogsdungen bedöms av länsstyrelsen inte omfattas av det generella biotopskyddet.

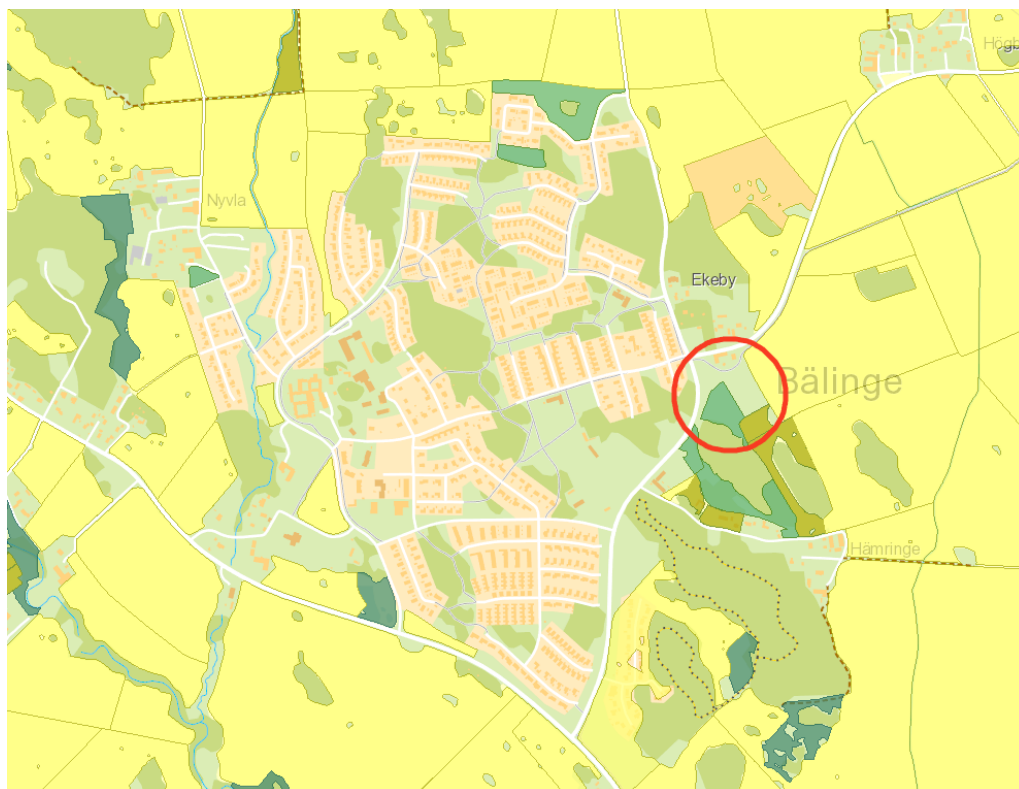
Det finns diken vid den södra fastighetsgränsen som kan uppfylla definitionen av småvatten i jordbruksmark och omfattas av det generella biotopskyddet. Detaljplanen reglerar att marken i anslutning till de aktuella diken inte får förses med byggnader och ett genomförande av detaljplanen förutsätter inte att diken tas i anspråk. Om en åtgärd som påverkar diken vidtas så behöver det föregås av en ansökan om dispens till länsstyrelsen.

Jordbruksmark

En del av planområdet består av jordbruksmark. Bevarande av jordbruksmark är av nationellt intresse. Miljöbalken slår fast att brukningsvärd jordbruksmark endast får

bebyggas om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Jordbruksmarkens faktiska kvalitet kan variera, men i jämförelse med mark som är exploaterad för bebyggelse så betraktas all jordbruksmark vara brukningsvärd. Till jordbruksmark räknas åker-, ängs- och betesmark.

Bälinge tätort är omgivet av huvudsakligen jordbruksmark, liksom flera tätorter i Uppsala kommun. En framtida utbyggnad av Bälinge förutsätter därför att jordbruksmark kan tas i anspråk. Utvecklingen av Bälinge bör räknas till ett sådant väsentligt samhällsintresse som kan bidra till att stärka en långsiktig hållbar utveckling på lokal nivå.



Figur 23: Utdrag ur Jordbruksverkets kartering över jordbruksblock (uppgifter från 2019). Jordbruksblocken innehåller uppgifter om maximalt stödberättigande jordbruksmark enligt EU:s definitioner. Planområdet är markerat med en röd cirkel.

Lokaliseringsutredning

Vid exploatering av jordbruksmark ska en lokaliseringsutredning tas fram. Lokaliseringsutredningen har gjorts som en del i planbeskrivningen. Syftet med lokaliseringsutredningen är att motivera den valda platsen för exploatering och motivera varför ingen annan plats bedöms vara lämplig för denna exploatering.

För att exploatering av jordbruksmark ska räknas som ett väsentligt samhällsintresse krävs att den bidrar till att stärka en långsiktig hållbar utveckling på lokal, kommunal, regional och/eller nationell nivå. En utveckling av prioriterade tätorter, servicenoder och landsbygdsnärings räknas till sådant väsentligt samhällsintresse enligt Uppsala kommuns översiktsplan. Även möjligheten för fler människor att leva och verka i kommunen bedöms i sig vara ett väsentligt samhällsintresse.

Bälinge och Lövestalöt är prioriterade tätorter. Enligt översiktsplanen ska de prioriterade tätorterna utvecklas med levande lokalsamhällen som erbjuder basservice för orten och omgivande landsbygd. I Bälinge och Lövestalöt finns det behov av en ny grundskola, baserat på den prognosticerade befolkningsutvecklingen och planeringsmålen i översiktsplanen. Den aktuella planen kompletterar Bälinge och Lövestalöt med möjlighet att uppföra en ny skola med en kapacitet på upp till 630 elever, idrottshall och fritidsverksamhet, vilket möjliggör en långsiktigt god tillgång till kommunal service. Föreslagen bebyggelse med idrottshall och fritidsgård kan också samnyttjas av olika aktörer utanför skoltid.

Planområdet är flackt och har goda geotekniska förutsättningar. Platsens läge ger förutsättningar att nyttja det befintliga försörjningssystemet för vatten och avlopp, gatunät och kollektivtrafik. Från planområdet är det gångavstånd till centrala Bälinge och cykelavstånd till Lövestalöt. Bedömningen är att ny bebyggelse med god tillgänglighet kan anläggas inom planområdet. Planområdets läge bidrar till en naturlig utbyggnad av tätorten och de nya lokalerna för grundskolan kommer att ge en ökad kommunal samhällsservice.

Ett skolområde kräver stora markarealer för byggnader, skolgård och angöring. Plan- och bygglagen ställer krav på att det ska finnas tillräckligt stora friytor som är lämpliga för lek och utevistelser vid grundskolor. Varken plan- och bygglagen eller miljöbalken har närmare bestämmelser kring storlek och kvaliteter, utan det är upp till varje kommun att utifrån lagkravet fastställa vilka riktlinjer som ska gälla för skolgårdar. Enligt Uppsala kommuns *Riktlinje för utemiljö vid förskola och grundskola* ska friytan vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att anordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. I den zonindelning som görs i Uppsala kommuns riktlinje så tillhör Bälinge zon tre. I zon 3 är friytekravet för grundskola minst 30 kvadratmeter per barn eller ett totalt friytemått på 15 000 kvadratmeter. Möjligheten att lokalisera en ny skola som klarar kravet om friyta inom Bälinge tätort är begränsad med anledning av att orten främst består av småhusbebyggelse och villakvarter. Alternativa platser för en skola, som inte ianspråktar jordbruksmark utanför den prioriterade tätorten, finns inte.

En fortsatt utveckling av Bälinge och ett ianspråktagande av jordbruksmarken i fråga med syftet att möjliggöra en ny skola bör därför räknas till ett sådant väsentligt samhällsintresse som kan bidra till att stärka en långsiktigt hållbar utveckling på lokal nivå.



Figur 24: Översiktskarta över Bälunge tätort. Avgränsning av planeringsinriktning "prioriterad tätort" i översiktsplan (2016) illustreras med vit streckad linje. Området för den aktuella detaljplanen är markerad med en gul cirkel. Blåmarkerade ytor representerar pågående eller andra nyligen antagna planer.

Trafik och tillgänglighet

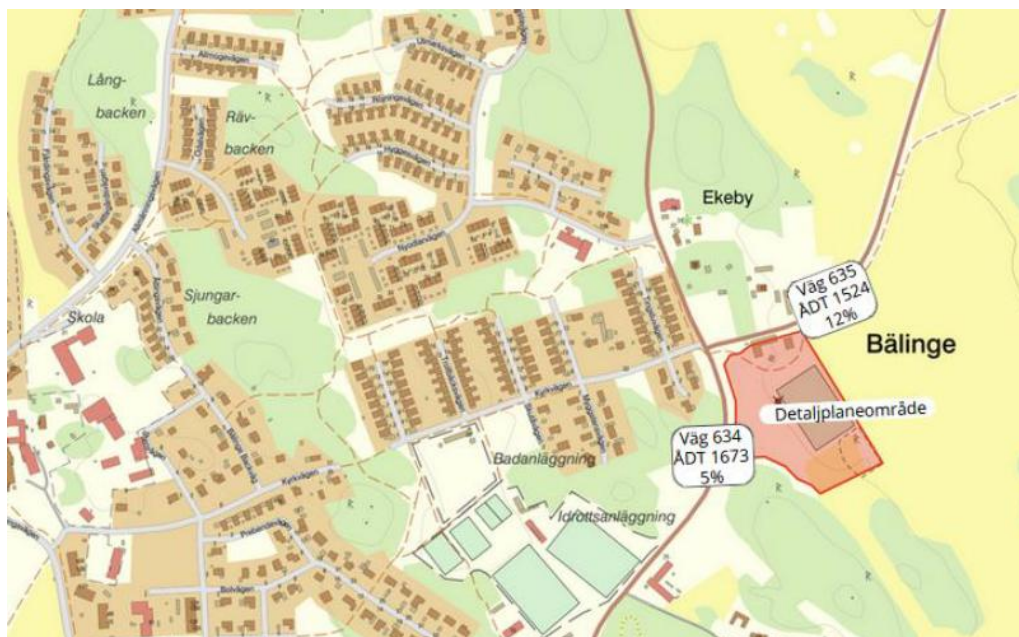
Förutsättningar

Gatunät

Planområdet gränsar till väg 634 och väg 635, för vilka Trafikverket ansvarar för drift och underhåll. I Bälunge tätort utgörs övriga vägar av gator med enskilt huvudmannaskap.

In- och utfart finns mot väg 635 i planområdets norra del. Väg 635 utgör kopplingen mellan Bälunge och Lövestalöt samt vidare österut mot väg 600 och E4. Väg 634 förbinder Bälunge söderut, via väg 631 och väg 600, mot Uppsala stad. Väg 634 hanterar den största delen av trafikallsträngen till och från Bälunge i dagsläget. Vid planområdet är båda väg 634 och väg 635 skyltade till 40 km/h.

Årsmedeltrafiken är cirka 1700 respektive cirka 1500 för väg 634 och väg 635. Andelen tungtrafik är 5% på väg 634 och 12% på väg 635.



Figur 25: Årsmedelstrafik (2020) för väg 634 och väg 634 (Bjerking, 2025).

Tabell 1: Årsmedeldygnstrafik (2020) för väg 634 och väg 635 (NVDB i Bjerking, 2025).

Väg	Årsmedeldygnstrafik (ÅDT)	Andel tung trafik (%)
634	1700	5
635	1500	12

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg passerar igenom planområdet. Gång- och cykelvägen, som har belysning, går mellan Bålinge och Lövstalöt och har Trafikverket som väghållare. Det finns även gång- och cykelvägar som angör planområdet från norr och från väster. Från söder finns varken gång- och cykelbana eller trottoar.



Figur 26: Gång- och cykelvägar i området är markerade i rött.

Kollektivtrafik

Bälinge trafikeras av regionbussar med en hög turtäthet, särskilt under för- och eftermiddag. I direkt anslutning till planområdet finns två busshållplatser, en vid väg 634 och en vid väg 635.

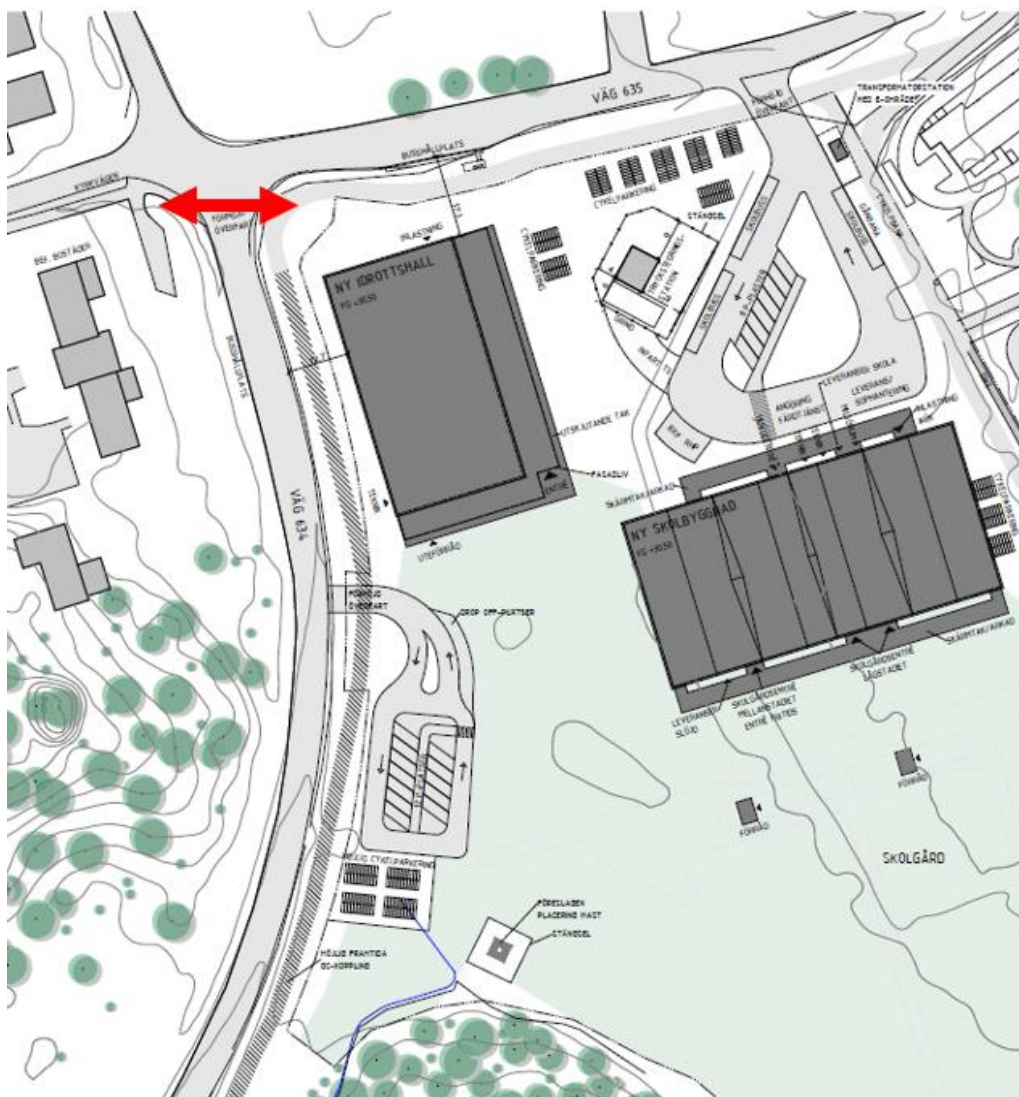
Förändringar

Gatunät och utformning

Detaljplanen innebär ingen förändring av gatuvägnätet. Detaljplanen innebär att anslutningen mot väg 635 flyttas och förstärks samt att en ny anslutning tillkommer mot väg 634. Under planarbetet har en trafikutredning (Bjerking, 2025) tagits fram. Bedömningen är att anslutningarna kan utformas på ett sådant sätt att kraven i Trafikverkets *Vägar och gators utformning* uppfylls med avseende på bland annat sikt och skyddsavstånd.

För att göra trafikmiljön säkrare för gående och cyklister bör hastighetsgränsen för väg 634 sänkas till 30 km/h, antingen permanent eller under skoltid. Vidare föreslår utredningen att övergångsstället vid väg 634 bör utformas med hastighetsdämpande åtgärd, förslagsvis platåupp. Sänkt hastighet på väg 635 i anslutning till skolområdet bör också övervägas.

I trafikutredningen föreslås en tydlig skyltning vid skolområdet och parkerings- och angöringsplatserna för att tydliggöra trafikuppdelningen. Angöringsslingorna föreslås vara enkelriktade och skyltas med en hastighetsgräns på 10 km/h.



Figur 27: Del av situationsplanen som visar planerad trafiksituation. Passage som föreslås utformas med hastighetsdämpande åtgärd är markerat med röd pil (LPP, 2025).

Tillkommande trafik

Ett genomförande av detaljplanen kommer att generera mer trafik. Den sammanställda trafikallstringen för skolan och idrottshallen har i Bjerking's trafikutredning (2025) beräknats med Trafikverkets alstringsverktyg version 1.1.

Tabell 2: Trafikallstring utifrån Trafikverkets alstringsverktyg (Bjerking, 2025).

Färdmedel	Bil	Buss	Cykel	Gång	Övrigt (inkl. moped)	Totalt
Skola	811	332	233	352	53	1782

I Bjerking's trafikutredning (2025) antas cykeltrafiken vara högre än resultatet i alstringsverktyget. Det beror på att förutsättningarna för cykeltrafik är goda och att det tillskapas en stor mängd cykelparkeringar. Den ökade andelen cyklistar antas ske på bekostnad av biltrafiken, som därför antas ligga på cirka 600 resor. I tabell 3 redovisas den justerade och avrundade trafikallstringen för skolan. Antalet resor med kollektivtrafik eller till fots bedöms ligga i linje med resultatet i alstringsverktyget.

I tabell 3 redogörs för den sammanställda trafikallstringen för skolan och idrottshallen. Idrottshallen bedöms inte medföra någon belastning under maxtimmen (den timme på dygnet då trafiken är som mest intensiv) eftersom den, utanför skoltid, främst kommer att användas under kvällar och helger. Ett antagande har gjorts att cirka 50 personer per kväll besöker idrottshallen.

Tabell 3: Sammanställd trafikallstring i enheten antal resor per dygn (Bjerking, 2025).

Färdmedel	Bil	Buss	Cykel	Gång	Övrigt (inkl. moped)	Totalt
Skola	600	360	400	350	50	1760
Idrottshall	75	5	10	10	5	105
Totalt	675	365	410	360	55	1865

Långsiktigt planeras det för två grundskolor i Bälinge men den nu föreslagna skolan kommer under en tid framöver att ersätta den befintliga Bälinge skola. Eftersom det redan finns en skola i tätorten så finns det redan viss trafik kopplad till skolresor. Det innebär att en del av den trafik som den nya skolan kommer att generera redan existerar i närområdet men har en annan färdväg. Den befintliga skolan har cirka 370 elever och den nya planeras för 630 elever, vilket innebär att den nya skolan kommer att leda till ökad trafik totalt sett.

I Bjerking's trafikutredning (2025) har ett antagande gjorts att 20 % av resenärerna till Bälinge skola redan trafikerar väg 634 och 635. Utifrån detta har en justering gjorts för att uppskatta den nettotillkommande trafiken, det vill säga den del av trafiken som faktiskt tillkommer i området som en följd av den nya skolans läge och elevantal.

Tabell 4: Sammanställd trafikallstring i enheten antal resor per dygn, justerat för att den nya skolan under viss tid ersätter den befintliga Bälinge skola (Bjerking, 2025).

Färdmedel	Bil	Buss	Cykel	Gång	Övrigt (inkl. moped)	Totalt
Skola	480	290	320	280	50	1420
Idrottshall	60	4	8	8	4	84
Totalt	540	294	328	288	54	1504

Den nya skolan med tillhörande idrottshall beräknas tillsammans generera cirka 540 bilresor per dygn. Vilket motsvarar en ökning av fordonstrafiken med cirka 400 fordon i årsmedeldygnstrafik på de intilliggande vägarna. Utöver det tillkommer cirka 5% nyttotrafik (avfallshämtning, leveranser och dylikt) och 20 fordon i skolbusstrafik (fem bussar till och från skolan under både morgon och eftermiddag). Sammantaget förväntas detaljplanen generera ytterligare 440 fordon i årsmedeltrafik.

I trafikutredningen har den befintliga mängden trafik räknats upp till referensåret 2045, i enlighet med Trafikverkets uppskrivningstal. De framtida trafikmängderna i årsmedeldygnstrafik är 2183 för väg 634 och 1997 för väg 635. Med den befintlig trafikmängden uppskriven till referensåret 2045 och den tillkommande trafiken från exploateringen blir den sammantagna trafikmängden 2455 för väg 634 och 2240 för väg 635 år 2045 (se figur 29).



Figur 28: Trafikmängder i årsmedeldygnstrafik 2045 (Bjerking, 2025).

Den trafikmängd som skapas till följd av exploateringen påverkar korsningen vid planområdet där väg 634 och väg 635 möts. Belastningen på korsningen förväntas vara mycket låg under maxtimmen, även med den tillkommande trafiken bildas ingen nämnvärd köbildning. Trafiken som genereras vid ett genomförande av detaljplanen innebär en obetydlig påverkan på korsningen.

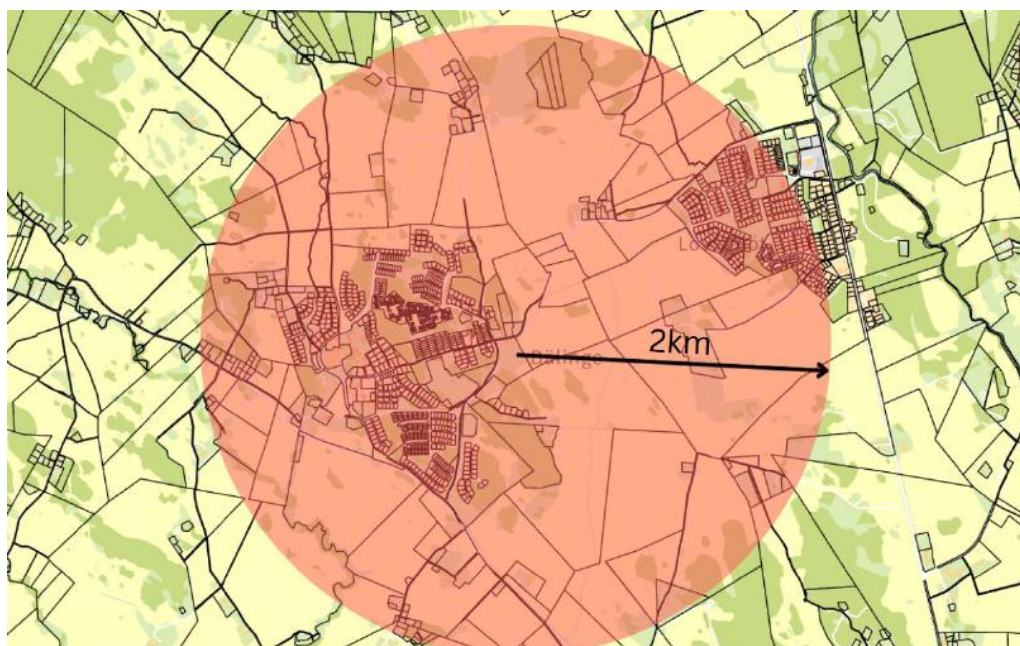
Den tillkommande trafiken bedöms över lag inte ha någon märkbar påverkan på det statliga vägnätet (Bjerking, 2025).

Gång- och cykeltrafik

Trafikverkets gång- och cykelväg som passerar genom planområdet planeras att ändras och ges en ny sträckning som i stället går parallellt med väg 635. Trafikverket kommer fortsatt vara huvudman för gång- och cykelvägen. Flytten planeras att genomföras som en SO-åtgärd (små och okomplicerade åtgärder) med bevakning från Trafikverket.

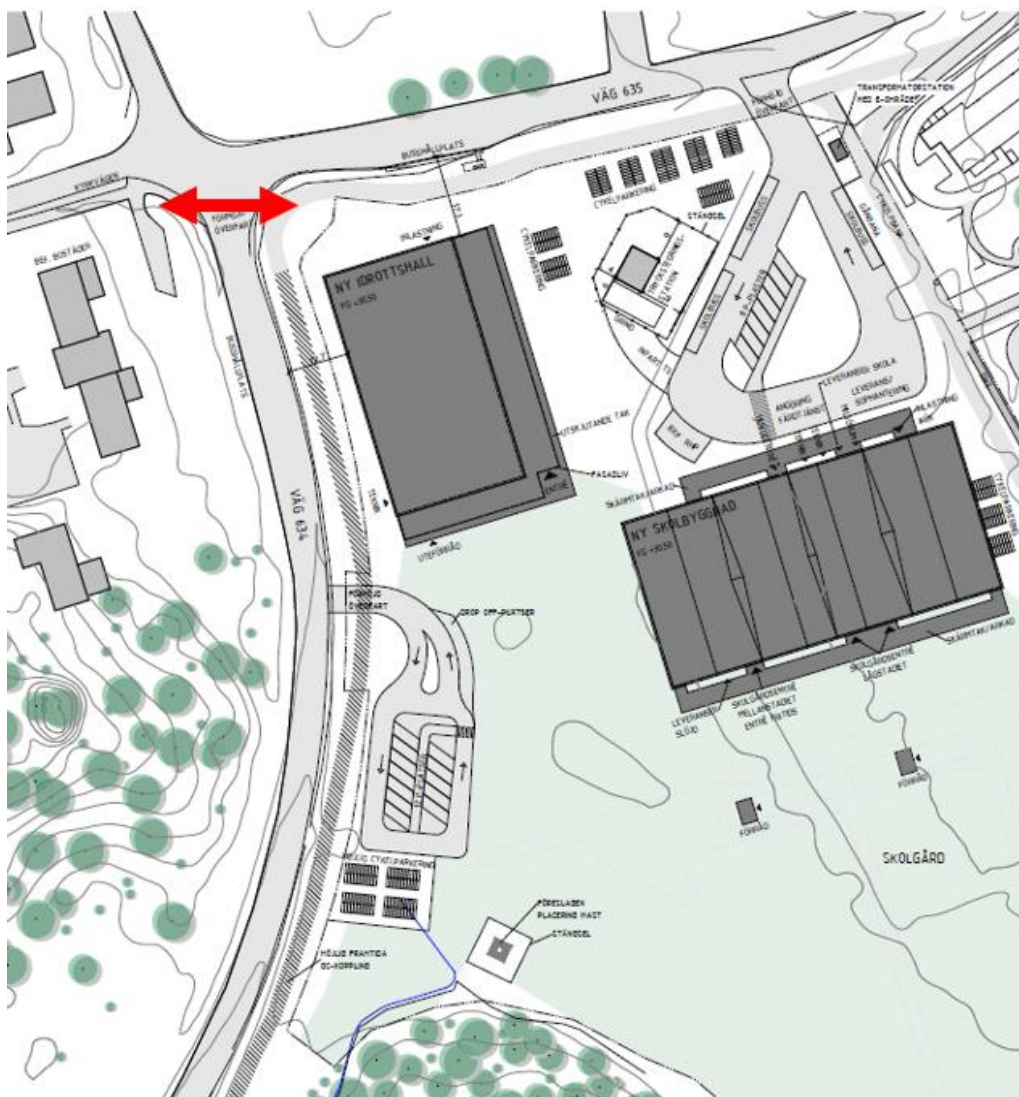
Skolan kan nås via de gång- och cykelbanor som ansluter till planområdet. Från planområdet möjliggörs även kopplingar till det bostadsområde som planeras inom Bålinge-Ekeby 1:2. För att säkerställa trygghet och trafiksäkerhet för de barn som går eller cyklar till skolan krävs en god standard på de gång- och cykelbanor som leder till skolområdet.

Planområdets läge innebär att merparten av de som bor i Bålinge och Lövestalöt får gång- och cykelavstånd till skolan. Det innebär att det finns goda förutsättningar för eleverna att gå eller cykla till skolan, och att ytterligare fordonstrafik till följd av skjutsande kan undvikas. Figur 29 visar det område runt den planerade skolan som ligger inom två kilometer – vilket motsvarar ungefär 10 minuter med cykel eller 20 minuter till fots.



Figur 29: Tillgänglighet inom två kilometer från planområdet (Bjerking, 2025).

Gång- och cykeltrafikanter som kommer från Bälinge behöver korsa väg 634 för att ta sig till skolan. För att skapa en säkrare trafikmiljö för gående och cyklister föreslås hastighetsgränsen för väg 634 sänkas till 30 km/h, antingen permanent eller under skoltid. Övergångsstället vid väg 634 bör även utformas med hastighetsdämpande åtgärd, förslagsvis platågupp.



Figur 30: Del av situationsplanen som visar planerad trafiksituation. Passage över väg 634 som föreslås utformas med hastighetsdämpande åtgärd är markerat med röd pil (LPP, 2025).

Gång- och cykeltrafikanter som kommer från Lövstalöt behöver korsa en in- och utfart när de passerar skolområdet. Passagen förbi in- och utfarten till väg 635 föreslås utformas som en upphöjd korsning. In- och utfarten kommer att trafikeras i låg utsträckning och har därför ingen nämnvärd påverkan på trafiksäkerheten.

Platsen omfattas av planeringsinriktning *Cykelstråk på landsbygden, Ulvastråket*. Detaljplanen omfattar inte ett område närmast väg 634, i syfte att reservera utrymme för en framtida gång- och cykelväg längs vägen. Detaljplanen utgör därmed inte ett hinder för en utbyggnad av Ulvastråket.

Kollektivtrafik

Detaljplanen innebär, utöver ett ökat antal resenärer, ingen väsentlig ändring av kollektivtrafiken. Enligt trafikutredningen beräknas skolverksamheten innebära ytterligare 400 nya bussresor per dygn, där merparten av ökningen förväntas bestå av resor med skolbuss till och från skolan. Inom planområdet finns möjlighet för uppställning av skolbussar i den norra angöringsslingan.

Parkering och angöring

Parkeringsbehovet ska omhändertas på kvartersmark inom planområdet. Det gäller även besöksparkering och parkering för rörelsehindrade. *Parkeringstal för Uppsala kommun* ligger till grund för utformandet av parkeringsanläggningarna inom planområdet. Utgångsläget är 0,03 parkeringsplatser per elev, vilket motsvarar 20 parkeringsplatser för skolans 630 elever.

En idrottshall är en typ av verksamhet som har en stor variation när det gäller antalet besökare. Under dagtid kommer idrottshallen att användas för skolans verksamhet, under kvällar och helger kommer andra grupper att använda hallen. Vid en genomsnittlig träning kan det antas att idrottshallen besöks av cirka 30 personer. Om färdmedelsfördelningen för 30 samtida besökare utgår ifrån trafikallstringen i trafikutredningen så innebär det att drygt 70%, eller motsvarande 21 personer, av de besökarna reser med bil. Utav dessa antas cirka en tredjedel antingen samåka eller skjutsas till idrottshallen. Det faktiska antalet bilar som dimensionerar parkeringsefterfrågan blir då cirka 14 fordon. Skolans 20 parkeringsplatser bedöms därmed täcka behovet.

Vid enstaka större publika evenemang kan antalet besökare vara mycket högt, vilket medför en hög efterfrågan på parkeringsplatser. Det finns ytterligare 14 platser vid Bälunge förskola cirka 200 meter söderut samt ett större antal platser vid Bälunge IP cirka 300 meter västerut, vilka bedöms kunna täcka parkeringsbehovet vid enstaka evenemang med hög parkeringsefterfrågan.

För cykelparkeringar gäller 0,55 platser per elev, vilket motsvarar 347 platser för skolans 630 elever. Dessa platser bedöms även täcka behovet för besökare till idrottshallen. Parkeringsplatser för cykel kan spridas ut inom området och placeras utifrån var cykeltrafiken troligtvis kommer.

I projektförslaget föreslås två angöringsslingor inom området, en i den norra delen och en i den västra delen av området.



Figur 31: Del av situationsplanen som visar planerad trafiksituation (Illustration: LPP, 2025).

Den norra angöringsslingan ansluter till väg 635 och är tänkt att rymma hållplatser för skolbuss samt uppställningsplatser för leveranser, färdtjänst och avfallshantering. Angöringsslingan är dimensionerad för fordonstyp boggibuss (BB) och led buss (BL). För leveranstrafik är inlastningszonen utformad utifrån en tolv meter lång lastbil (LBn). Leveranser till skolan och verksamheternas avfallshantering skiljs åt från trafik för lämning och hämtning av barn. I slingan ryms även ett antal parkeringsplatser, främst avsedda för personal, in- och utfart till tryckstegringsstationen och en planerad dagvattenanläggning. Delar av den norra angöringsslingan och den omkringliggande marken planläggs för *Skola (S)* och *Dagvattenanläggning (E₁)* med syftet att reservera mark för skolans angöringsslinga och för att möjliggöra en dagvattenanläggning utan att reglera exakt placering eller utformning.

Parkeringsplatser för personer med rörelsehinder kan placeras i den norra angöringsslingan och ska placeras inom 25 meter från både skolbyggnadens och idrottsshallens entréer.

Den västra angöringsslingan ansluter till väg 634 och syftar till att tillhandahålla parkeringsplatser och angöringsplats för hämtning och lämning av elever.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Enligt 8 kapitlet plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Det ska finnas tillgänglig parkering och angöring max 25 meter från entré, det gäller både skola och samhällsnyttig verksamhet. Det är viktigt att alla, barn, föräldrar, anhöriga och personal, kan nå ”sin” huvudentré inom max 25 meter från tillgänglig parkeringsplats. Personer som har behov av angöring med tillgänglig parkeringsplats ska inte särskiljas från övriga på sin väg in i skolan. Inom planområdet kan parkeringsplats för rörelseförhindrade ordnas inom 25 meter från byggnadernas entréer.

Sociala frågor

Barnrättsperspektiv

Inom ramen för planarbetet har en barnkonsekvensanalys tagits fram av LPP (2025) på uppdrag Uppsala kommun Skolfastigheter AB. Inom arbetet med analysen har en elevdialog genomförts med elever från Bälinge skola. Syftet med elevdialogen var att kartlägga elevernas syn på sin skol- och närmiljö, ta del av elevernas idéer avseende skolgårdsmiljöer samt undersöka elevernas bild av området där den nya skolan planeras att ligga.

I analysen framkommer att eleverna generellt sett är trygga både i Bälinge och Bälinge skola. Orsaker till att eleverna undviker en plats eller aktivitet är i första hand att denna väljs bort till förmån för annan aktivitet, inte att platsen eller aktiviteten i sig är otrygg. Detta gäller både platser i Bälinge och på den befintliga skolgården. Bälinge IP bedöms vara en för eleverna viktig målpunkt i området runt nya skolan. I övrigt har eleverna generellt liten koppling till området och uppger varken positiva eller negativa platser eller aktiviteter för området.

Eleverna som deltagit i enkäten tar sig i huvudsak till skolan med bil, buss eller till fots. Många bor utanför Bälinge och reser via länsvägarna till och från skolan. Merparten av enkätdeltagarna uppger att deras färdväg till och från den planerade skolbyggnaden skulle gå via länsvägarna i utkanten av Bälinge.

Baserat på elevdialogen är eleverna positiva till och nyfikna på den föreslagna skolan och idrottshallen. Inga negativa åsikter har uttryckts kring den föreslagna placeringen, varken som befintlig plats eller som plats för ett nytt skolområde. Enligt elevernas svar nyttjar de inte området, varför ett ianspråktagande av platsen inte bedöms vara negativt utlevsynpunkt.

Fördjupade svar finns i barnkonsekvensanalys daterad 2025-06-17, se även konsekvensbeskrivningen på sedan 67. Rekommendationer från barnkonsekvensanalysen riktar sig till stor del mot detaljprojektering av skolbyggnad och skolgård och bör omhändertas i projekteringsskedet.

Sociala förutsättningar

Bälinge utvecklades som en villaförort till Uppsala under 1960- och 1970-talen. Den dominerande upplåtelseformen är äganderätt (småhus). Bälinge har ett medelgott serviceutbud och goda förbindelser med kollektivtrafik till och från Uppsala. I tätorten finns tillgång till natur- och rekreationsområden.

Planområdet ligger i utkanten av Bälinge och är ett område man främst passerar via den gång- och cykelväg som finns mellan Bälinge och Lövsalöt. Planområdet utgör

ingen tydlig målpunkt för barn och unga, men på platsen anordnas majbrasor och det finns även en igenväxt grusplan.

Direkt söder om planområdet finns ett skogsområde som bidrar med naturkaraktär, lekmöjligheter och möjlighet till viss utomhuspedagogisk verksamhet.

Trygghet

Den upplevda tryggheten beror på flera aspekter, där den fysiska miljön utgör en del. Med fysisk utformning och en ändamålsenlig belysning kan man bland annat påverka platserns överblickbarhet, orienterbarhet och var det skapas ytor där det finns förutsättning för människor att vistas och passera under flera tidpunkter på dygnet.

I elevdialogen framkom att barnen inte ansåg det finnas några specifika platser i Bälunge som är förknippade med otrygghet och det gäller även planområdet.

Skolgården förväntas bli en ny målpunkt för barn och unga i Bälunge med omnejd, även utanför skoltid. Det är därför viktigt att skolgården upplevs som en trygg plats dit alla är välkomna. Detaljplanen skapar visuella kopplingar från skolgården till omgivande gator och närområdet för att möjliggöra god orienterbarhet och en överblickbar struktur. Detaljplanen är utformad för att ansluta till ett nytt bostadsområde som planeras direkt öster om planområdet. Detta kommer att leda till mer liv och rörelse samt ögon på skolområdet under olika tider på dygnet vilket är positivt för tryggheten.

Detaljplanens byggrätter är utformade på ett sätt som avskärmar skolgården från den norra angöringslingan, gång- och cykelvägen mot Lövstalöt och väg 635. Det blir därför viktigt att arbeta med byggnadens bottenvåning under kommande skeden.

Mark och geoteknik

Planområdet utgörs huvudsakligen av en grusplan, natur- och jordbruksmark. I den norra delen av planområdet finns den samlade bebyggelsen. Marknivåerna varierar från cirka +28,5 till +31,3 meter och hela området har en svag lutning mot nordost. Planområdet utgörs främst av glacial silt, sandig morän samt till mindre del urberg och morän.

En geoteknisk utredning har genomförts av Bjerking (2022). Jordlagerföljden består i allmänhet överst av cirka 0,2 – 0,8 meter fyllning överlagrat av 0,4 – 9 meter kohesionsjord ovan 0 – 4,4 meter friktionsjord på berg. Bergets överyta har påträffats på mellan 1,1 och mer än 12 metes djup under markytan vid sonderande punkter. Lerans mäktighet är som störst vid den östra delen av grusplanen. Leran i området bedöms utifrån utvärderade sättningsegenskaper vara överkonsoliderad vilket innebär att den inte är särskilt sättningsbenägen.

Ett tillägg till den geotekniska utredningen har tagits fram av Bjerking (2024). Skolbyggnaden föreslås grundläggas på spetsbärande pålar. Idrottshallen föreslås grundläggas direkt i mark på en hel platta, den norra delen kan kräva en pålad grundläggning alternativt grundläggning på plintar.

Utförda mätningar visar att marken inom området innehåller låga till höga radonhalter. Marken klassificeras därför som högradonmark, vilket medför att den planerade byggnationen ska utföras radonsäkert.



Figur 32: Utdrag från jordartskartan (SGU). Planområdet består i huvudsak av glacial silt (gul), sandig morän (grå) samt urberg och morän (röd).

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån via Åloppebäcken och Sundbromarksbäcken. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystem (VISS) senaste statusklassning tilldelades Åloppebäcken måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god ekologisk status är 2033.

Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Uppsala kommun har upprättat ett dagvattenprogram (2014) där övergripande mål och strategier har tagits fram för att erhålla en hållbar dagvattenhantering och uppfylla åtaganden enligt vattendirektivet. Fyra övergripande mål har formulerats för dagvattenhanteringen och innebär att:

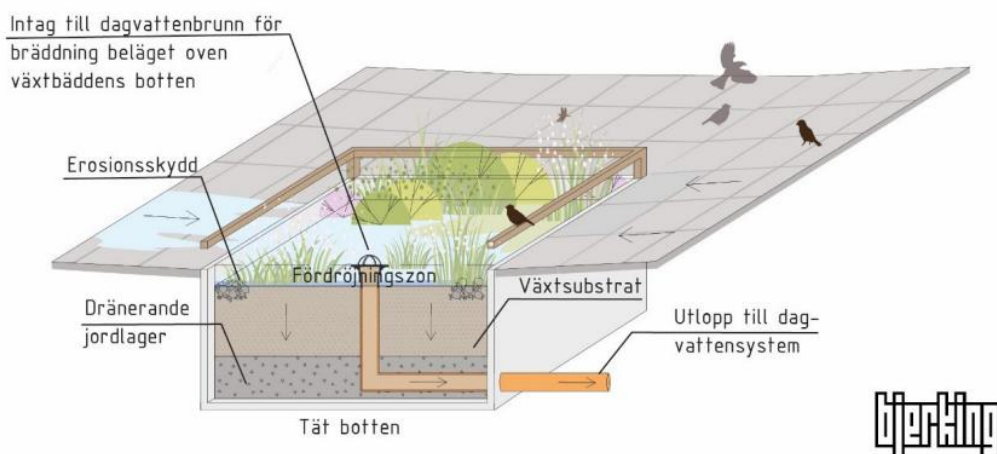
- Bevara vattenbalansen – vattenbalansen och den befintliga grundvattennivån ska inte påverkas negativt i samband med utvecklingen av stad och landsbygd inom kommunen.
- Skapa en robust dagvattenhantering – dagvattenhantering ska utformas så att skador på allmänna och enskilda intressen undviks.
- Ta recipienthänsyn – hanteringen av dagvatten ska möjliggöra att god status uppnås i Uppsala recipienter.
- Berika stadslandskapet – dagvattenhantering ska bidra till ett attraktivt stadslandskap.

Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram Bjerking (2025) i samband med planarbetet.

I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst tolv timmar.

Behov av dagvattenåtgärder gäller både fördröjning och rening. Det dimensionerande dagvattenflödet förväntas öka till följd av en högre andel hårdgjorda ytor och att beräkningarna inkluderat en klimatfaktor. Dagvatten inom planområdet föreslås renas och fördröjas med hjälp av nedsänkta växtbäddar. För att inte öka utflödet av dagvatten från planområdet vid ett 10-årsregn planeras dagvattnet att ledas till en torrdamm inom den norra angöringsslingan. Torrdamen ska förvaltas av Uppsala Vatten och Avfall AB. Runt torrdamen föreslås ett avåkningsskydd och stängsel med syftet att förhindra olyckor eller att obehöriga vistas i dammen. Detaljplanen säkerställer att en tillräckligt stor yta anordnas för en dagvattenlösning i den norra delen av planområdet. Utan att reglera exakt placering eller utformning.



Figur 33: Typskiss över en nedsänkt växtbädd (Illustration: Bjerking AB).

De förslagna åtgärderna planeras att anslutas till den befintliga dagvattenledningen som är belägen i den norra delen av planområdet. Dagvattenledning behöver dras om men befintlig anslutningspunkt planeras inte att ändras. Det renade och fördröjda dagvattnet planeras att ledas till den befintliga brunnen vid fastighetsgränsen mot Bälinge-Ekeby 1:2. Från brunnen leds dagvattnet vidare mot befintligt utsläpp i vägdikey. Detta gäller fram till att detaljplanen för del av Bälinge-Ekeby 1:2 eventuellt får

laga kraft och byggs ut. Då planeras en omkoppling från befintlig brunn och dagvattnet ska då i stället ledas till de planerade dammarna inom Bälunge-Ekeby 1:2.

Enligt föroreningsberäkningarna ökar föroreningsmängderna inom planområdet för samtliga studerade ämnen om inga åtgärder för dagvattenhantering genomförs. Med de reningsåtgärder som rekommenderas förväntas föroreningshalterna och föroreningsmängderna minska. Trots planerade reningsåtgärder förväntas kromhalten i dagvattnet att vara något högre än i dagens situation. Ökningen är dock marginell jämfört med dagens situation och beräkningarna bygger på schablonvärden som har en viss osäkerhet. Därför bedöms påverkan på miljön och möjligheten att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer vara försumbar.



Figur 34: Åtgärdsförslag för hantering av dagvatten och skyfallsvatten (illustration: Bjerking).

Översvämning

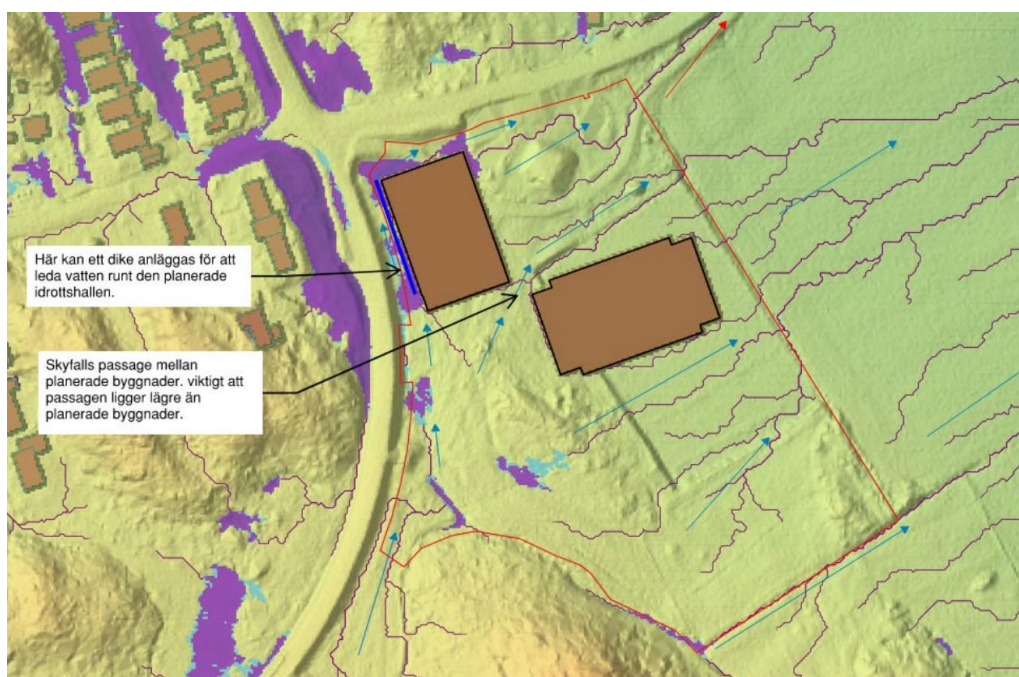
Översvämningsrisken ska alltid beaktas vid ny bebyggelse oavsett hur ofta översvämning kan förväntas. Samhällsfunktioner av betydande vikt och ny sammanhållen bebyggelse bör förläggas ovan nivån för ett beräknat högsta flöde. I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 4 kapitel 36 § har en fastighetsägare ett generellt ansvar att se till att avvattningen av den egna tomten inte medför betydande olägenhet för omgivningen. Det är viktigt att höjdsättningen av planområdet görs utifrån risken för skador på bebyggelse till följd av översvämning minimeras. Direkt vid husvägg kan mark hårdgöras med plattor för att undvika belastning på byggnadens dräneringssystem. Utanför bör markytan luta 2 % de tre första metrarna och därefter kan marken ha en nivåskillnad på 1–2 centimeter per meter för att inte riskera att dagvatten rinner in mot byggnaden. Ingångar till byggnader bör höjdsättas så att vatten inte rinner in i dessa innan det rinner över de tröskelnivåer som finns på vattnets

väg ut ur området. Hänsyn till dessa aspekter måste tas i den kommande projekteringen.

Inom ramen för dagvattenutredningen har en översiktlig skyfallsanalys utförts. Skyfallsanalysen visar att delar av planområdet riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn. Ett genomförande av detaljplanen innebär att andelen hårdgjorda ytor kommer att öka jämfört med befintlig situation, vilket innebär att det dimensionerade flödet vid skyfall också blir större.

Med befintlig höjdsättning uppstår det lågpunkter längs med fasaden vid idrottshallen, vilket innebär risk för ansamling av vatten. För att undvika detta föreslås vatten ledas bort, antingen genom ett dike längs plangränsen eller genom en justerad höjdsättning. Idrottshallen bryter även en befintlig avrinningsväg. För att hantera detta förslås antingen ett dike placeras bakom byggnaden, alternativt att skyfallsvatten i stället leds via en gångväg mellan byggnaderna.



Figur 35: Skyfallsanalys vid ett 100-årsregn med planerad bebyggelse. Lila områden är lågpunkter med stående vatten och de blå pilarna är föreslagen avledning vid ett skyfall. Blått streck redovisar förslag till dike vid idrottshallens västra fasad (Illustration: Bjerking, 2025).

För att hantera den ökade mängden skyfallsvatten så föreslås den ökade mängden skyfallsvatten omhändertas och fördröjas i växtbäddar och ett svackdike. Det skyfallsvatten som inte omhändertas i växtbäddarna planeras att ledas till diket vid den östra fastighetsgränsen, vilket planeras att grävas ut och återställas till fast botten. När diket är fullt bräddar det över mot åkermarken och skyfallsvattnet avleds österut, likt befintlig situation.

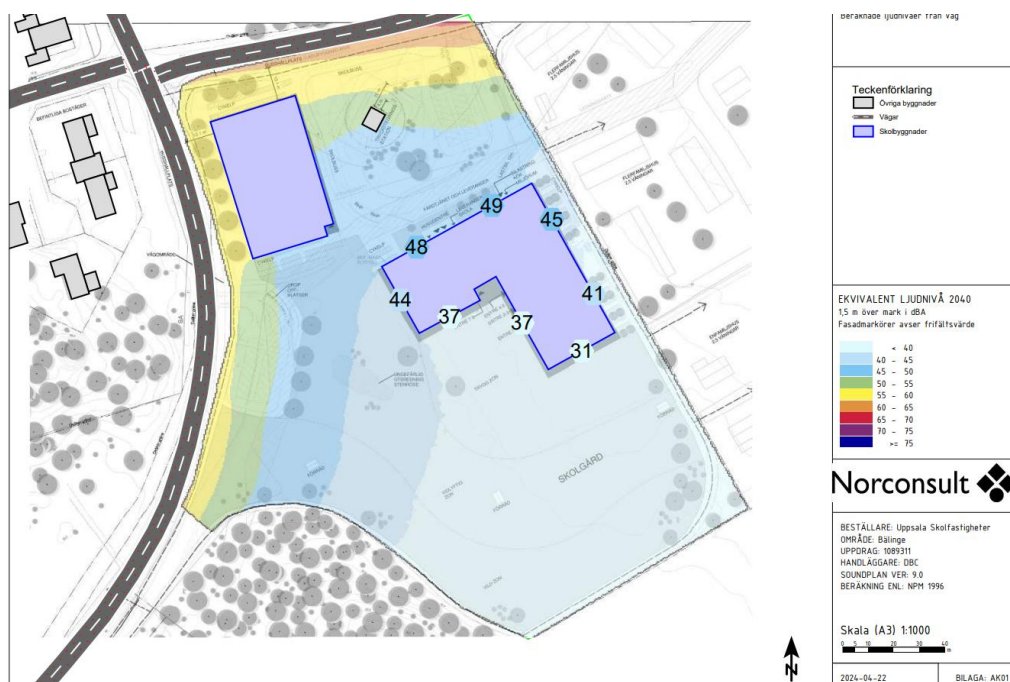
För Bälinge-Ekeby 1:2 pågår det ett planarbete för att utreda möjligheten att utveckla området med bostäder och en förskola. Om Bälinge-Ekeby 1:2 bebyggs så behöver skyfallsvattnet från Bälinge-Ekeby 1:3 avtappas på ett annat sätt. Vid ett sådant scenario planeras skyfallsvatten att fördröjas inom den egna fastigheten för att sedan avtappas söderut från det östra diket, mot befintligt dike mellan Bälinge-Ekeby 1:2 och Hämringe 1:1 för att sedan ledas vidare mot ett krondike.

Hälsa och säkerhet

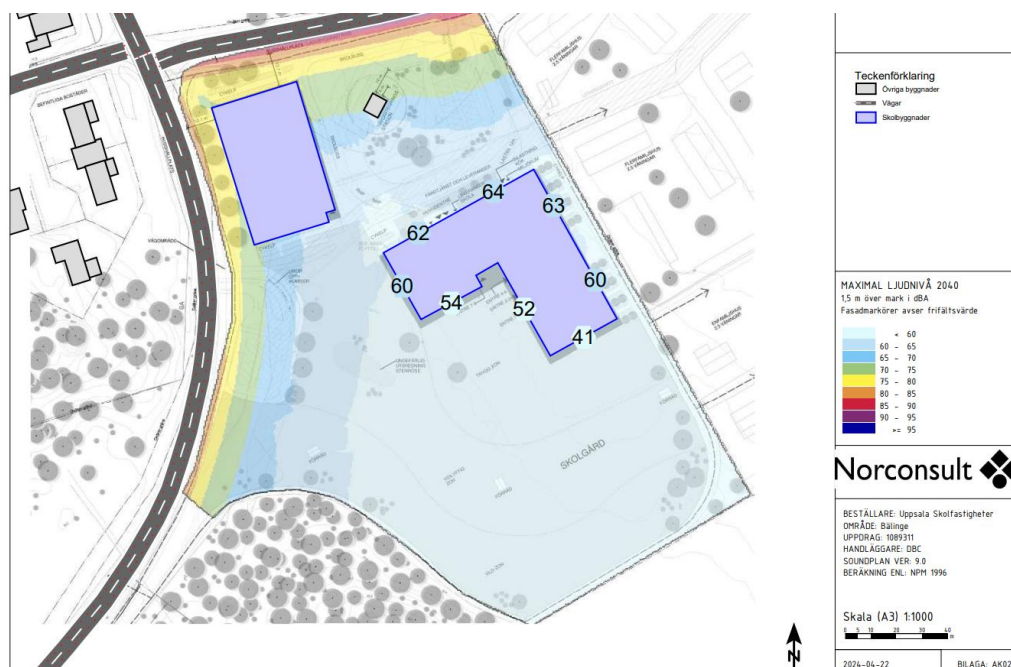
Buller

För skolgårdar finns Naturvårdsverkets riktvärden för buller. Riktvärdena anger att de delar av en skolgård som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet ska ha ljudnivå som understiger 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå (medelljudnivån under en given tidsperiod) och 70 dBA maximal ljudnivå (högsta ljudtrycksnivån under en viss tidsperiod). Övriga delar av skolgården bör ha nivåer som understiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå, dock får den maximala ljudnivån överskridas högst fem gånger per dygn under den tid skolgården nyttjas.

En bullerutredning har tagits fram av Norconsult (2025). Beräkningarna av trafikbullret bygger på en trafikprognos för år 2040. Bullerutredningen visar att en majoritet av skolområdet uppfyller Naturvårdsverkets riktvärden för buller. Även vid skolbyggnadens fasader uppnås Naturvårdsverkets riktvärden. Vad gäller maximala ljudnivåer så visar bullerutredningen att det inte förekommer några avvikande höga ljudnivåer på den del av planområdet som reserveras för skolgård.



Figur 36: Utdrag ur Norconsults bullerutredning (2025) som visar beräknad ekvivalent ljudnivå.



Figur 37: Utdrag ur Norconsults bullerutredning (2025) som redovisar beräknad maximal ljudnivå.

Tryckstegringsstationen i den norra delen av planområdet inhyser maskinell utrustning som vanligtvis alstrar kontinuerligt buller till omgivningen. Stationen är placerad på ett sådant sätt att skolgården, genom skolbyggnadens placering, är väl avskärmd från bullret. Tryckstegringsstationens påverkan på ljudnivån vid skolgården bedöms vara minimal.

Markföroreningar

Enligt länsstyrelsens EBH-stöd finns det inga kända föroreningar inom planområdet. Den geotekniska undersökningen (Björking, 2022) visar att det vid en mätpunkt på grusplanen finns halter av kobolt som överskrider de generella riktvärdena för känslig markanvändning. Naturligt förhöjda halter av kobolt i lera är vanligt förekommande i Uppland. Det generella riktvärdet för kobolt vid känslig markanvändning (KM) är styrande av hälsorisker för människor vid intag av växter som odlas inom ett förorenat område. Bedömningen är att de påvisade halterna inte kommer att medföra någon hälsorisk för människor eftersom ingen odling planeras inom planområdet. I övrigt finns det enligt utredningen inga synliga intryck eller annan information om platsen tyder på att den skulle vara förorenad. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därmed att ingen ytterligare åtgärd behöver vidtas.

Luft

Enligt luftföroreningskartering från SLB-analys (2020) ligger halterna av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) under fastställt normvärde och miljökvalitetsmål.

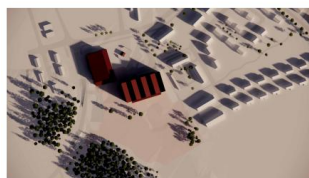
Miljömålen för frisk luft och nivåer av partiklar och kvävedioxider bedöms därför vara möjliga att uppfylla för den planerade skolgården.

Dags- och solljus

En solstudie har genomförts av LPP (2025). Skolgården ligger i ett öppet läge med god solinstrålning. Det är därför särskilt viktigt att skugga finns där stillasittande lek

förekommer, exempelvis bör sandlek vara lagd i skugga. Ytan närmast skolbyggnaden planeras vara hårdgjord. Det är även här den trygga zonen placeras med funktioner för de yngsta barnen så som sandlek och bänkbord. Här är det viktigt att skapa skuggade platser med byggda element som exempelvis skärmtak och segelduk. Men även att plantera träd som på sikt bidrar till lövskugga.

VÅR-/HÖSTDAGSJÄMNING



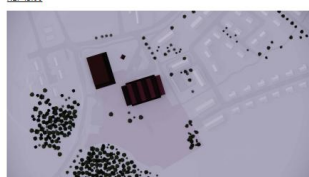
KL 09.00



KL 12.00

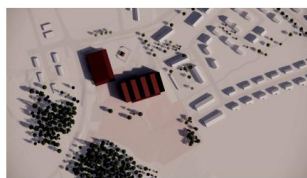


KL 15.00



KL 18.00

FÖRSTA MAJ



KL 09.00



KL 12.00

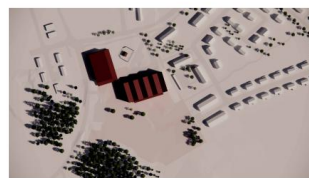


KL 15.00



KL 18.00

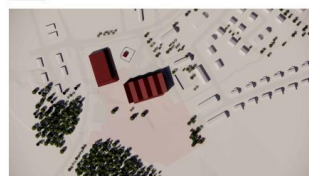
SOMMARSOLSTÅND



KL 09.00



KL 12.00



KL 15.00



KL 18.00

Figur 38: Utdrag från solljusstudie (LPP, 2025).

Det finns förutsättningar att uppnå goda dagsljusförhållanden inomhus. Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla de tekniska egenskapskraven i BBR angående dagsljus.

Mikroklimat

Detaljplanen skapar förutsättningar för en blandning av väl solbelysta ytor och skuggiga partier, vilket ger goda förutsättningar för olika mikroklimat på skolgården. Skogen som ligger sydväst om planområdet kommer att ge viss skugga på skolgårdens södra och västra del, medan den norra delen av skolgården kommer att behöva förses med olika typer av solskydd för att kunna upprätthålla tillfredställande skuggförhållanden. Skolgården ska gestaltas med utgångspunkt i gårdskvalitetskraven i *Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet*, vilket bland annat innebär krav på att vegetation ska placeras med tanke på solinstrålning, stora storlekar på träd och buskar ska planteras för att åstadkomma skuggeffekter från början samt att både vegetation med barr och löv bör väljas. Riktlinjen anger även att en stor andel grönska av naturkaraktär ska skapas och att befintlig värdefull naturmark ska bevaras och integreras i gårdsmiljön.

Magnetfält

Inom planområdet finns en mast med basstation för mobiltelefoni. Ett genomförande av detaljplanen förutsätter att masten flyttas. Detaljplanen ger därför utrymme för en, högst 45 meter hög, mast i den sydvästra delen av planområdet.

Mobil radioutrustning ska följa de rekommendationer och referensvärden som utfärdats av Strålsäkerhetsmyndigheten. En basstation har en antenn som fångar upp och sänder ut radiovågor. Normalt placeras basstationer på hustak, fasader eller master. Strålningen som uppstår är stark åt det håll antennen är riktad. Bakom, under och över antennen är strålningen svag. Radiovågornas styrka avtar snabbt när avståndet till antennen ökar. Eftersom antennen inte sänder signaler rakt ner mot marken så kommer skolgården att utsättas för en strålningsnivå som är betydligt lägre än de riktvärden som anges i Strålsäkerhetsmyndighetens föreskrift med allmänna råd om exponering för elektromagnetiska fält (SSMFS 2008:18).

Mobiloperatören bär ansvaret för att basstationer placeras på ett sådant sätt att Strålsäkerhetsmyndighetens referensvärden inte överskrids på platser där allmänheten vistas. Uppsala kommun har ansvar för kontroll och tillsyn.

Brand

För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad vid ett släckningsarbete ska avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt inte överstiga 50 meter. En byggnads angreppspunkt är normalt huvuddentrén, men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. Brandförsvaret ska kunna ställa upp ett släckfordon och nå byggnaden utan orimligt lång slangdragning från fordonet.

Avstånd från brandpost till uppställningsplats för släckfordon ska understiga 75 meter. Inom planområdet finns ingen brandpost, vilket innebär att en ny brandpost behöver anläggas på platsen. Brandposter bör placeras så att de är lätta att hitta och angöra. Brandposterna ska placeras så att de inte riskerar att bli blockerade av exempelvis felparkerade bilar, snöhögar eller att de döljs i buskage och liknande.

En riskutredning (Säkerhetspartner, 2025) har tagits fram i samband med planarbetet. Inom planområdet föreslås en placering av brandpost i den norra angöringsslingan. Brandpostens placering beslutas i dialog med räddningstjänsten.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Ett genomförande av detaljplanen innebär att verksamhetsområdet behöver utökas och inkludera planområdet.

När detaljplanen vunnit laga kraft kommer Uppsala Vatten och Avfall AB att föreslå till kommunfullmäktige att verksamhetsområdet utökas så att den föreslagna bebyggelsen ingår i verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Den bebyggelse som detaljplanen möjliggör ryms inom det kapacitetstak som finns avseende spillvatten i området Flogsta-Bälinge-Lövstalöt, som belastar samma del av ledningsnätet för spillvatten.

Inom planområdet finns flera vatten-, spillvatten och dagvattenledningar samt en ledningsrätt för avlopp. Flera av ledningarna behöver flyttas och detaljplanen säkerställer plats för detta genom markreservat för allmännyttiga ledningar ("u-områden").

Dagvatten

För planerade dagvattenåtgärder, se avsnittet *Vattenmiljö*.

Brandvatten

Inom planområdet har det identifierats en brist på brandvattenkapacitet. En ny planerad brandpost kan enbart tillhandahålla ett flöde om 600 liter per minut, vilket är hälften av den kapacitet som är riktvärde enligt Svenskt vattens publikation *P114 – Distribution av dricksvatten*. Riskutredningen (Säkerhetspartner, 2025) har tagits fram för att utreda alternativa lösningar som kan kompensera för denna brist. De alternativ som har identifierats är bland annat alternativsystem, branddamm/vattenreservoar och brandvattentank.

Släckvatten

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte är nödvändigt att införa särskilda skyddsåtgärder för släckvatten, som att inrätta släckvattenzoner inom planområdet. Detta eftersom risken för att släckvatten infiltrerar i marken och når grundvattenmagasinet bedöms vara låg. Däremot är det viktigt att eventuellt släckvatten som uppkommer till följd av en släckningsinsats hindras från att nå Fyrisån.

Ny bebyggelse bör, i den mån det är möjligt, planeras så att spridningen av släckvatten kan begränsas. Marken bör till exempel höjdsättas så att eventuellt släckvatten rinner av mot ytor som inte är hårdgjorda.

Representanter från stadsbyggnadsförvaltningen, miljöförvaltningen, Uppsala vatten och Avfall AB och räddningstjänsten arbetar tillsammans med att ta fram en släckvattenplan. Syftet är att utreda och tydliggöra roller och ansvarsfördelning i frågor som rör släckvatten samt att nå samsyn kring förebyggande åtgärder och rutiner i samband med tillbud.

Avfall

Avfallsfordon ska kunna angöra vid avfallsutrymmen utan backningsrörelser. Dragning för avfallskärl från uppställningsplats för fordonet till avfallsutrymmet ska vara maximalt 10 meter, hårdgjord och utan nivåskillnader. Avfallshantering föreslås ske via utpekad lastzon i angöringsslingan norr om skolbyggnaden.

El

Planområdet ligger inom Upplands Energis försörjningsområde. Ett område inom planområdet planläggs för tekniskt ändamål med syftet att möjliggöra en transformatorstation på platsen. Brännbara byggnadsdelar får inte placeras närmare än 5 meter till nätstationen.

Värme

Detaljplanen reglerar inte hur uppvärmning av byggnader ska ske. Uppvärmning av nya byggnader avses ske med bergvärme.

Tele och bredband

Planområdet kan försörjas med tele och bredband.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
Väg₁	<i>Allmän väg</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräckliga ytor för en gång- och cykelväg, med tillhörande funktioner, längs med väg 635 samt en ny in- och utfart mot väg 634.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
S	<i>Skola</i> Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra nybyggnation av en skolbyggnad och en idrottshall. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen, exempelvis fritidsgård och storkök. Inom användningen <i>Skola</i> ryms även infrastruktur som hör till skolan, exempelvis angöringsytor, parkeringsplatser samt in- och utfart.
E₁	<i>Dagvattenanläggning</i> Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en allmän dagvattenanläggning inom planområdet utan att reglera dess exakta utformning eller placering.
E₂	<i>Transformatorstation</i> Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en transformatorstation inom planområdet.
E₃	<i>Tryckstegringsstation</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa plats för den befintliga tryckstegringsstationen. E-området har en storlek som skapar tillräckliga ytor för drift och service.
E₄	<i>Mast eller torn för radio- och telekommunikation</i> Bestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförande av mast eller torn för radio- och telekommunikation.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
h₁	<i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.</i> Bestämmelsen syftar till att begränsa höjden av den tillkommande bebyggelsen som behöver förhålla sig till det öppna landskapet öster om planområdet.
h₂	<i>Högsta totalhöjd på mast och torn är 45 meter.</i> Bestämmelsen syftar till att reglera totalhöjden för en mast eller ett torn. Begränsningen syftar till att hindra en negativ påverkan på riksintresset för totalförsvaret och för att mildra mastens påverkan på landskapsbilden.
e₁	<i>Största bruttoarea är angivet värde i m².</i> En största bruttoarea, byggnadens sammanlagda area av alla våningsplan, regleras. Syftet är att säkerställa tillräckligt stor friyta för skolgård, baserat på ett fullt utbyggt förslag. Bestämmelsen begränsar hur mycket som får byggas inom egenskapsområdet. Areor för komplementbyggnader inom samma yta ingår i angivet värde.
e₂	<i>Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 300 kvadratmeter inom användningsområdet.</i> Bestämmelsen syftar till att begränsa den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader inom användningsområdet. Storleken behöver begränsas för att säkerställa att mängden friyta per barn kan uppfyllas.
e₃	<i>Största byggnadsarea per enskild komplementbyggnad är 50 kvadratmeter.</i> Bestämmelsen gör det möjligt att uppföra komplementbyggnader med en största area på 50 kvadratmeter för att förhindra att större byggnadsvolymer uppförs på skolgården. Detta skapar en variation och småskalighet i gårdens utformning.
f₁	<i>Byggnad ska ha en färgskala och utformning som harmoniserar med den äldre bebyggelsen i området som karaktäriseras av röda träfasader.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsens utformning anpassas till landskapsbilden och omgivningens

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

kulturmiljövärden, utan att reglera exakt utformning, färgsättning eller materialval. Bebyggelsen inom det kulturhistoriskt värdefulla området har en traditionell utformning med enkla byggnadsvolymer, sadeltak täckta med tegel eller plåt, fasader med stående träpanel och en enhetlig färgsättning i falurött med vita detaljer. Mer information om områdets kulturhistoriska värden finns under rubriken *Kulturmiljö*.

Intrycket av skolbyggnaden och idrottshallen mildras genom färgsättningen harmoniserar med eller knyter an till färgerna i omgivande kulturmiljö och vegetation. Gråskala eller för ljusa toner ska inte dominera.

f₂

Byggnad ska utföras med sadeltak.

Bestämmelsen syftar till att reglera utformningen av skolbyggnadens tak så att det harmonierar med områdets kulturhistoriska värden. Byggnad får även uppföras med ett uppbrutet sadeltak eller flera sammanhängande sadeltak, likt illustrationer i avsnittet *Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning*.

f₃

Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade med takens gestaltning.

Bestämmelsen syftar till att reglera att taken och eventuella tekniska anläggningar gestaltas på ett medvetet och integrerat sätt med hänsyn till byggnadernas storlek och placering i anslutning till det öppna landskapet.

f₄

Plank, stängsel eller annan avgränsning ska utformas med hänsyn till kulturmiljön.

Syftet med bestämmelsen är att det ska finnas ett arkitektoniskt samspel mellan de tekniska anläggningarnas yttre skalskydd, som plank eller stängsel, samt de övriga byggnaderna inom skolområdet och den kulturhistoriskt värdefulla omgivningen.

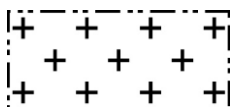
Bebyggelsen som ingår i den kulturmiljön har en traditionell utformning med enkla byggnadsvolymer, sadeltak täckta med tegel eller plåt, fasader med stående träpanel och en enhetlig färgsättning i rött med vita detaljer. Mer information om områdets kulturhistoriska värden finns under rubriken *Kulturmiljö*.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	Anpassningen ska utgå från gällande säkerhetskrav. Planen reglerar inte höjd, höjdsättning ska utgå från gällande säkerhetskrav.
f₅	<i>Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter.</i> Bestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden på komplementbyggnader inom planområdet så att de inte blir för höga i förhållande till skolan och idrottshallen.
u₁	<i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för ledningar inom planområdet och tillgång till underhåll av dessa.
n₁	<i>Marken ska användas som in- och utfart samt gång- och cykelväg.</i> En yta intill vägområdet tillhörande väg 634 reserveras för in- och utfart till skolområdet och för en framtida gång- och cykelväg söderut längs den östra sidan av väg 634.
n₂	<i>Marken är avsedd för dike.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa plats för befintliga diken som omfattas av det generella biotopskyddet. Delar av diken kan täckas igen. Vid ingrepp i diken som omfattas av biotopskydd krävs dispens från länsstyrelsen.
n₃	<i>Minst 300 kvadratmeter ska anordnas för dagvattenanläggning.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa en tillräcklig yta för dagvattenanläggning vid den norra angränsningsslingan, utan att reglera exakt utformning eller placering.
b₁	<i>Mast eller torn ska utföras med fackverkskonstruktion.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att en mast eller ett torn utformas med en konstruktion som uppfyller Trafikverkets riktlinjer för placering av master vid statlig väg.



Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa bebyggelsefria ytor mot ledningar, bevarande av naturlig terräng och respektavstånd mot närliggande fastigheter.



Marken får endast förses med komplementbyggnad eller annan anläggning än byggnad.

Bestämmelsen syftar till att styra var komplementbyggnader, som till exempel förråd, och andra anläggningar än byggnader får placeras.

Genomförande frågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar en del av fastigheten Bälunge-Ekeby 1:3, som ägs av Uppsala kommun, och Bälunge-Ekeby S:4, som delägs av Uppsala kommun och fastighetsägaren till Bälunge-Ekeby 1:2.

Gemensamhetsanläggningar

I planområdet finns inga gemensamhetsanläggningar. Vägar och grönområden inom Bälunge tätort ingår i gemensamhetsanläggningen Bälunge GA:2.

Servitut och rättigheter

I planområdet finns flera servitut och ledningsrätter.

Tabell 5: Servitut och ledningsrätter som påverkas av detaljplanen.

Servitut	Ändamål	Omprövas	Konsekvens
03-89:338.1	Tele	Ja	Ledning förslås en ny sträckning utanför planområdet.
03-92:327.1	Avlopp	Ja	Ledningsrätten förses med ett markreservat för allmännyttiga ändamål och ges en ny utbredning.
0380-2008/32.1	Tele	Ja	Ledningsrätten ersätts med ett område som planläggs för teknisk anläggning, mast.

Tillfart till tryckstegringsstation, transformatorstation och mast avses säkerställas med servitut.

Markavvattningsföretag

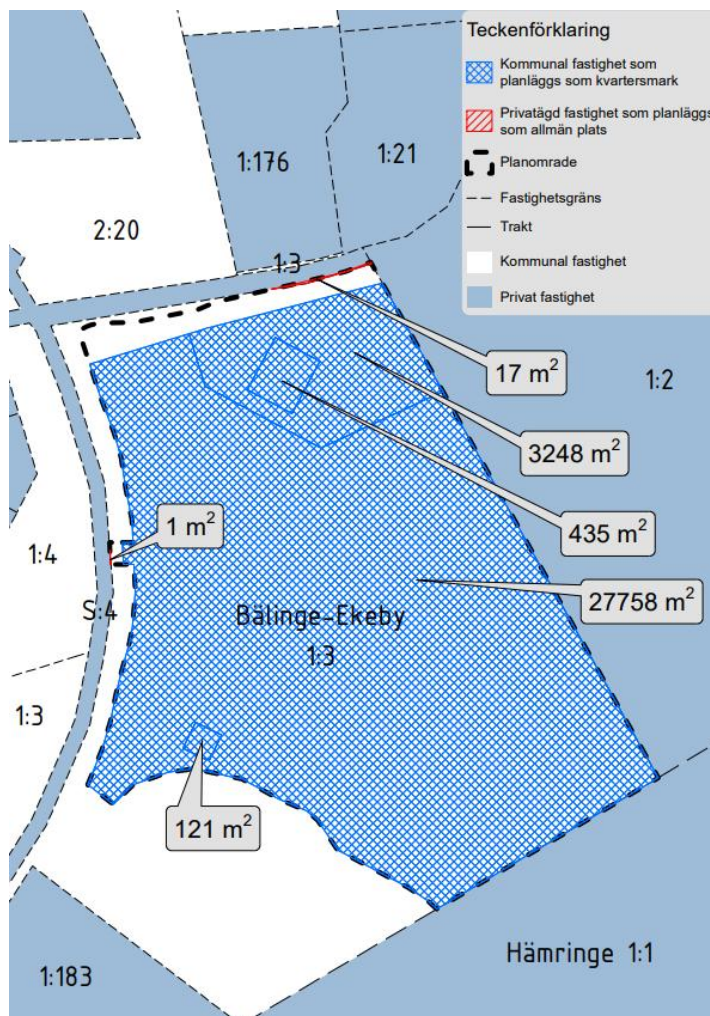
Inom planområdet finns inga markavvattningsföretag (även kallat dikningsföretag). Planområdet ligger dock inom ett tillrinningsområde för markavvattningsföretaget Sundbro-Forkarby dikningsföretag. Dagvatten från planområdet kommer att fördröjas och renas inom planområdet för att sedan ledas vidare till befintlig dagvattenledning tillhörande Uppsala Vatten och Avfall AB. De dagvattenåtgärder som föreslås i dagvattenutredningen har dimensionerats så att flödet ut från planområdet inte ökar vid ett 10-årsregn.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Delar av Bälunge-Ekeby s:4 planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, berörda markområden bör överföras till kommunalt ägd fastighet.

Den del av Bälunge-Ekeby 1:3 som planläggs kommer att avstyckas genom en lantmäteriförrättning och försäljas till Uppsala kommun Skolfastigheter AB. De delar av Bälunge-Ekeby 1:3 som planläggs som *Dagvattenanläggning* (E_1), *Transformatorstation* (E_2), *Tryckstegringsstation* (E_3) och *Mast eller torn för radio- och telekommunikation* (E_4) kan antingen kvarstå inom den nybildade skolfastigheten eller avstyckas till egna fastigheter. Om någon avstyckning inte sker ska i stället servitut eller ledningsrätt övervägas för att säkerställa åtkomst.



Figur 39: Illustration över fastighetskonsekvenser och mark som övergår till allmän plats respektive kvartermark.

Tekniska frågor

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 byggreglaterade skador.

Ledningar

Kända ledningsägare (enligt ledningskoll utförd juli – augusti 2023) inom eller nära intill planområdet är:

- GlobalConnect
- Skanova
- Upplands Energi Ek. förening
- Uppsala kommun, Gatu- och Trafikkontoret
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- IP-Only

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts i gång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Den befintliga ledningsrätten för spillvattenledning kommer att, med ett uppdaterat läge, finnas kvar på kvartersmark och planläggs som ett markreservat för allmännyttiga ändamål (så kallat "u-område"). Ytterligare markreservat för allmännyttiga ändamål, u-områden, tillkommer för de dagvatten-, spillvatten- och vattenledningar som behöver flyttas inom planområdet samt vid planområdets östra gräns för att säkerställa plats för framtida allmännyttiga underjordiska ledningar.

Dagvattenhantering

Dagvattenåtgärder planeras på kvartersmark inom planområdet. För mer information om dagvattenhanteringen, se avsnitten *Vattenmiljö – grundvatten och vattenmiljö* och stycket *Dagvattenledningar* under *Teknisk försörjning*.

Skyfallshantering

För att hantera den ökade mängden skyfallsvatten så föreslås den ökade mängden skyfallsvatten omhändertas och fördröjas i växtbäddar och ett svackdike. För mer information om skyfallshantering, se avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och vattenmiljö*.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Byggherren bär det ekonomiska ansvaret för genomförande av anläggning på kvartersmark. De delar av kommunens mark som planläggs som kvartersmark förvärvas av exploatören. Exploatören ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark. Exploatören ska avtala om anläggande av vatten och avlopp med Uppsala Vatten och Avfall AB.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar och andra tekniska anläggningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Planavtal

Kommunen och exploatören har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörer betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats

Kommunen har rättighet att lösa in mark som ska användas för allmän plats enligt bestämmelser i 6 kapitlet plan- och bygglagen. Kommunen har även en skyldighet att lösa in allmän plats om fastighetsägaren begär det enligt bestämmelser i 14 kapitlet plan- och bygglagen.

Frågan om ersättning för mark som övergår till allmän plats kommer utredas vidare mellan granskning och antagande.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under det första kvartalet 2026. Under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad får den laga kraft tre veckor därefter.

Byggstart är beräknad till 2026 och skolan beräknas kunna tas i bruk under 2029.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år över hela planområdet från det datum planen får laga kraft. Under genomförandetiden kan inte detaljplanen ändras eller ersättas om inte alla sakägare är överens om det. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens slut till dess den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för flytt av gång- och cykelväg i dialog med Trafikverket.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och ska bekosta de åtgärder som krävs för att säkra brandvattenkapaciteten.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen samt för installationen och underhåll av brandpost.

Huvudmannaskap

Detaljplanen avses genomföras med kommunalt huvudmannaskap för allmän plats med Trafikverket som väghållare. Trafikverket är väghållare för väg 634, väg 635 och den gång- och cykelväg som går igenom planområdet. Syftet med att planlägga allmän plats är att säkerställa mark för flytt av Trafikverkets gång- och cykelväg samt för en ny utfart mot väg 634.

Uppsala Vatten och Avfall AB är huvudman för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen och ansvarar för utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsledningar.

Avtal med Trafikverket

Trafikverkets gång- och cykelväg som passerar genom planområdet behöver flyttas och ges en ny sträckning i samband med genomförandet av detaljplanen. Flytten

planeras att genomföras som en SO-åtgärd (små och okomplicerade åtgärder) med bevakning från Trafikverket.

Innan detaljplanen kan antas behöver ett avtal som reglerar projektering, genomförande och finansiering tecknas mellan Uppsala kommun och Trafikverket.

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal mellan kommunen och exploatören ska upprättas och undertecknas före planens antagande. Avtalet ska bland annat reglera fördelningen av ansvar för genomförande, åtaganden inom och i anslutning till planområdet samt de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för planens genomförande.

Markanvisningsavtalet innebär att exploatören har en option att under en givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av det aktuella området.

Köpeavtal

Ett köpeavtal mellan Uppsala kommun och Uppsala kommun Skolfastigheter AB ska tecknas i samband med beslut om antagande.

I avtalet regleras bland annat:

- Utbyggnad av kvartersmark
- Markområdenas skick inför övertagande.
- Principer för åtaganden gällande klimatramverk och klimatprotokoll
- Markåtkomst för geotekniska och miljötekniska undersökningar
- Förrätningskostnader för fastighetsbildningsåtgärder.
- Skydds- och kompensationsåtgärder av biotopvärden.
- Återgångsvillkor gällande antagen detaljplan, beviljat bygglov samt principer för färdigställande av grundläggning.

Inom planområdet ska en brandvattenkapacitet om 1 200 liter per sekund eller annan brandteknisk skyddsåtgärd som motsvarar ett brandvattenflöde om 1 200 liter per sekund säkerställas innan verksamheten tas i bruk. Kapaciteten säkerställs i köpeavtalet där projektering och genomförande av åtgärder regleras. Exploatören ska bekosta de åtgärder som krävs för att säkra brandvattenkapaciteten.

Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra följande prövningar enligt annan lagstiftning.

Miljöbalken

Dispens från biotopskyddet krävs enligt miljöbalken (1998:808). Exploatören/berörd fastighetsägare ansvarar för att ansökan om dispens lämnas in till länsstyrelsen enligt 7 kapitlet 11§ miljöbalken. Inom planområdet finns det odlingsrösen och diken som omfattas av biotopskydd. Länsstyrelsen i Uppsala län beslutade 4 september 2025 att medge dispens från det generella biotopskyddet (dnr: 4167-2025). Dispens medges för att rensa två diken och att lägga igen en 15 meter lång sträcka i det sydöstra diket. Dispensen medger även flytt av vegetation och stenar från de odlingsrösen som berörs inom planområdet. Diket vid skogsdungen bedöms av länsstyrelsen inte omfattas av det generella biotopskyddet.

Bestämmelser om fridlysta arter i 8 kapitlet miljöbalken samt i artskyddsförordningen (2007:845) innebär förbud mot att genomföra vissa åtgärder. Möjligheterna för dispens från artskyddsförordningen bedöms utifrån kriterier, sakförhållanden och rättspraxis och kan vara svåra att förutsäga.

Skola och förskola är anmälningspliktiga verksamheter enligt miljöbalken (1998:808).

Övriga

Arkeologisk undersökning ska utföras inom området. Prövning enligt kulturmiljölagen (1998:950) krävs för att ta bort befintlig fornlämning. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10§ kulturmiljölagen.

Dispens från artskyddsförordningen (2007:845) krävs vid utförande av åtgärder som kan påverka fridlysta arter eller deras livsmiljöer.

Tillstånd krävs enligt väglagen (1971:948) om en väg eller utfart ska ansluta till en allmän väg.

Tillstånd krävs enligt väglagen (1971:948) för att förlägga en ny ledning eller arbeta på en befintlig ledning inom vägområde.

Fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras.

Nybildande av gemensamhetsanläggningar för till exempel gemensamma gårdar eller angöringsvägar kräver prövning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Ledningsrätt behöver bildas för anläggande av nya ledningar inom området vilket kräver prövning enligt ledningsrättslagen (1973:1144).

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kapitel 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6§

En undersökning, daterad 2025-11-24, har upprättats. Detaljplanens genomförande innebär att tidigare obebyggd mark tas i anspråk för bebyggelse. Detaljplanen kan medföra risk för viss negativ påverkan på naturvärden, landskapsbilden, strålning,

ytvatten och buller. Detaljplanen kan även medföra risk för stor negativ påverkan på kulturmiljövärden. Detaljplanen påverkar inte några riksintressen negativt.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inte några omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att de mer omfattande kriterierna som listas i miljöbedömningsförordningen 10 – 13 § inte behöver beaktas då planområdet inte kommer att tas i anspråk för åtgärder som listas i plan- och bygglagen 4 kap. 34 § andra stycket.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att förslaget till detaljplan inte är ett så kallat "annat stadsbyggnadsprojekt" eftersom detaljplanen är av begränsad omfattning och enbart inkluderar en skola med tillhörande funktioner. Platsen saknar i övrigt funktioner som präglar områden med en "urban karaktär".

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen har tagit ställning till undersökningen under samrådet, i yttrande daterat 2024-09-30. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, det vill säga att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 § miljöbalken.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med granskning.

Miljöaspekter

Landskapsbild

Föreslagen exploatering kan ses som en naturlig fortsättning och utvidgning av Bälinge tätort. Den föreslagna bebyggelsen och telemasten kommer att påverka landskapsbilden och siktlinjerna i området eftersom de uppförs på en öppen markyta mot ett öppet landskap. Bebyggelsen avgränsas och placeras innanför åkerholmar och skog, vilket minskar byggnadernas påverkan på det öppna slättlandskapet. För att begränsa den föreslagna bebyggelsens påverkan på landskapsbilden regleras de föreslagna byggnadernas placering, höjd och utformning. Den planerade telemastens höjd innebär att den kommer att vara synlig från stora delar av det omkringsliggande åkerlandskapet. Telemastens placering regleras på ett sådant sätt att dess påverkan på landskapsbilden mildras. Sammantaget bedöms påverkan på landskapsbilden inte vara betydande.

Kulturmiljö

Detaljplanen berör inte några riksintressen för kulturmiljövård.

Detaljplanen innebär viss negativ påverkan på områdets kulturhistoriska värden. Bebyggelsen medför att de visuella och funktionella sambanden mellan radbyn och

dess tidigare brukade mark bryts, vilket försvårar förståelsen för områdets kulturhistoriska sammanhang.

Skolbyggnaden innebär negativa effekter på kulturmiljön. Skolbyggnadens volym avviker från den nuvarande skalan på bebyggelsen i området som har ett mer småskaligt uttryck. Skolbyggnaden kommer därför att bli framträdande i landskapet och påverkar områdets agrara karaktär negativt. Skolbyggnadens föreslagna placering innebär dock att radbyn fortsatt kommer att vara framträdande, vilket ger möjlighet att uppleva och förstå den äldre bebyggelsen norr om planområdet.

Idrottshallens placering gör att byggnadens relativt stora volym troligtvis inte blir framträdande i landskapsbilden, vilket är positivt ur ett kulturmiljöperspektiv. Den föreslagna utformningen av idrottshallen med ett flackt pulpettak förhåller sig till den anslutande bebyggelsen väster om planområdet, vilken karaktäriseras av 1970-talets småhusbebyggelse.

Den befintliga telemasten planeras att ersättas med en ny som är 45 meter hög. Den nya masten föreslås placeras intill ett skogsparti i den sydvästra delen av planområdet. Telemastens höjd innebär att masten kommer att vara synlig från den historiska bymiljön och från stora delar av det intilliggande flacka åkerlandskapet. Telemasten kan upplevas som ett modernt och främmande inslag som avviker från den agrara karaktären och slättlandskapets flacka miljö. Telemasten bedöms därför påverka platsens kulturhistoriska värden negativt.

Inom planområdet finns en stor mängd fornlämningar. Innan byggnation kan ske ska dispens sökas för att dessa fornlämningar ska kunna flyttas från planområdet. Åtgärden bedöms vara nödvändig för att möjliggöra den nya bebyggelsen.

För att begränsa den föreslagna bebyggelsens påverkan på området kulturhistoriska värden regleras de föreslagna byggnadernas nockhöjd, utformning och placering. Även telemastens placering regleras på ett sådant sätt att dess påverkan på kulturmiljön mildras. Sammantaget bedöms påverkan på kulturmiljön inte vara betydande.

Naturmiljö

Detaljplanen berör inte några riksintressen för naturmiljö.

Inom planområdet förekommer naturmark av visst naturvärde. I anslutning till planområdet finns även en skog som har ett visst naturvärde, skogen ingår inte i detaljplanen och dess naturvärden bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Inom planområdet förekommer objekt i form av odlingsrösen och diken som omfattas av biotopskydd enligt 7 kapitlet miljöbalken. Länsstyrelsen i Uppsala län beslutade 4 september 2025 att medge dispens från det generella biotopskyddet (dnr: 4167-2025). Dispens medges för att rensa två diken och att lägga igen en 15 meter lång sträcka i det sydöstra diket. Dispensen medger även flytt av vegetation och stenar från de odlingsrösen som berörs inom planområdet. Diket vid skogsdungen bedöms av länsstyrelsen inte omfattas av det generella biotopskyddet.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att bruksvärd jordbruksmark omvandlas till ett skolområde. Bälunge är en prioriterad tätort som ska ges möjlighet att utvecklas och möjliggöra ny basservice, samt skapa underlag att upprätthålla befintlig basservice. Bälunge har få andra platser där en ny skola är möjlig och begränsade möjligheter till förtätning inom den befintliga bebyggelsestrukturen.

Behovet av en skola i ett centralt och kollektivtrafikhärlä läge är svårt att tillgodoses på annan plats inom tätorten. En utbyggnad av tätorten där befintliga anslutningspunkter till det kommunala vatten- och avloppsnätet kan nyttjas, och som inryms inom dess tekniska kapacitet, bedöms vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig.

Inom planområdet finns gullviva, ask, riddarsporre och brudbröd, växtarter som kommer att påverkas vid ett genomförande av detaljplanen. Det finns även ytor som är mycket lämpliga livsmiljöer för skogsödlä och huggorm. I anslutning till planområdet finns även häckningsplatser för stare. Den föreslagna exploateringen bedöms inte påverka de fridlysta arternas bevarandestatus, varken på nationell-, regional- eller lokal nivå. Avseende stare så bedöms exploateringen, med föreslagen skyddsåtgärd, inte påverka återuppråttandet av den lokala populationen till en tillfredstållande nivå. Därför bedöms inte heller återuppråttandet av populationsnivåerna på regional respektive nationell nivå påverkas. Ekonomibyggnaderna inom planområdet bedöms inte nyttjas av fladdermöss som viloplatser, övervintringsutrymmen eller yngelkolonier.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen berör inte några riksintressen för rekreation och friluftsliv.

Detaljplanen skapar möjlighet att förbättra kopplingarna inom Bålinge och till närliggande grönområden. Skolgården kan utanför skoltid även nyttjas för rekreation.

Mark och vatten

Ett genomförande av detaljplanen innebär att andelen hårdgjorda ytor kommer att öka då bland annat jordbruksmark och en grusplan tas i anspråk och omvandlas till skolområde. Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom dagvattnet rinner mot Fyrisån. Planen beskriver hur dagvatten ska fördröjas och renas.

Resurshushållning

En utbyggnad enligt förslaget leder till en ökad avfallsmängd, ökat energibehov och ökat resande inom och i anslutning till planområdet. Ökningen är inte så omfattande att den leder till en betydande miljöpåverkan. Den föreslagna bebyggelsen lokaliseras i anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet, och möjlighet finns att utvidga detta. Planområdets närhet till kollektivtrafik med hög turtäthet genom busshållplatser vid väg 634 och 635 samt gång- och cykelvägarna i anslutning till planområdet ger goda förutsättningar till en stor andel hållbart resande.

En ny grundskola med tillhörande idrottshall och fritidsverksamhet stärker det kommunala serviceutbudet i Bålinge och minskar beroendet av resor till Uppsala stad och övriga tätorter för service.

Hälsa och säkerhet

Buller

Ett genomförande av detaljplanen innebär en ny målpunkt på en plats i Bälinge som inte har någon besöksintensiv markanvändning. Detaljplanen kommer att innebära mer trafik i området. Sammantaget bedöms detaljplanen medföra små negativa konsekvenser avseende buller. Generellt uppnås en acceptabel bullernivå i planområdet, trots närheten till vägar.

Luft

Eftersom det inte finns några byggnader längs med gatorna på de närliggande fastigheterna så har luften goda möjligheter att cirkulera. Bedömningen som görs är därför att detaljplanen inte medför några betydande konsekvenser avseende luftkvalitet.

Markföroreningar

Inom planområdet finns en naturligt förhöjd nivå av kobolt. Baserat på den utförda miljötekniska markundersökningen görs bedömningen att inga vidare åtgärder är nödvändiga.

Sociala aspekter

Trygghet

Närvaron av människor är en viktig faktor för upplevd trygghet. När fler personer rör sig på en plats vid olika tider på dygnet finns det fler ögon som ser vad som händer och har möjlighet att ingripa vid händelse av brott. Skolan och idrottshallen förväntas bli en ny social mötesplats i Bälinge. Att området tas i anspråk för en skola och idrottshall innebär att fler kommer att använda och vistas på platsen under dagtid, vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv. Lokalerna kan dessutom samnyttjas av olika aktörer och skolgården kan nyttjas som mötesplats utanför skoltid, vilket minskar risken för att platsen blir öde och otrygg kvällstid.

Skolbyggnaden och idrottshallen placeras så att skolgården, till viss del, skärmas av och skymms från väg 634 och väg 635. Det blir därför viktigt att skapa inblickar från nord och nordväst, vilket är något som bör ses över i den fortsatta utformningen av skolbyggnad och idrottshall. Generellt ska dolda platser och obevakade baksidor undvikas.

Ytan för skolgården har en samlad form och förutsättningar för en god överblickbarhet, både inom gården och från omkringliggande områden i sydväst och sydost. Den öppna formen innebär, tillsammans med exempelvis belysning, att de personer som använder platsen under olika tider på dygnet har möjlighet att se och höra varandra. Den planerade bebyggelsen öster om planområdet bedöms kunna bidra till att aktivera området runt om skolan och skapa ögon på platsen vilket anses bidra positivt till tryggheten.

Detaljplanen medger en flexibel byggrätt och reglerar inte skolområdets utformning i detalj. Att skolområdet och tillhörande byggnader ges en god utformning utifrån trygghetsaspekter bevakas i bygglovskedet.

Barnperspektiv och barnrättsperspektiv

Lokalisering

Den föreslagna placeringen av det nya skolområdet medför ur elevsynpunkt stora förändringar jämfört med det befintliga skolområdet. Detaljplanen innebär en skola i utkanten av Bälinge med två större byggnader och en stor, öppen skolgård. Vilket skiljer sig från den befintliga skolmiljön som har ett inbäddat läge i centrala Bälinge och består av flera mindre, uppdelade skolbyggnader med en skolgård som karaktäriseras av mindre gårdsrum.

I barnkonsekvensanalysen framkommer att det nya läget för grundskola övervägande innebär fördelar i jämförelse med det befintliga läget för Bälinge skola. De elever som deltog i dialogen ansåg att en större sammanhållen skolgård i jämförelse med dagens uppdelade skolgård, kan bidra till både lekvärden och en ökad trygghet. Eleverna ansåg det även som positivt med en större skolbyggnad i jämförelse med dagens uppdelade situation i flera småbyggnader.

Fördjupad information finns i barnkonsekvensanalys daterad 2025-06-17.

I och med att ny bostadsbebyggelse planeras öster om planområdet kan skolområdet komma att bli mer centralt lokaliserat och utgöra en viktig del av kopplingen mellan centrala Bälinge och de nya bostadsområdena. Detta kan bidra positivt till barns möjlighet att röra sig självständigt mellan målpunkter i sitt närområde.

Trafiksituation

Detaljplanen skapar förutsättningar för att fler barn ska kunna gå i skolan nära sina hem även om Bälinge tätort fortsätter att växa. Skolans bostadsnära läge med tillgång till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik ökar barns mobilitet och möjlighet att ta sig till skolan.

Skolområdets placering vid korsningen mellan väg 634 och väg 635 innebär att korsningen blir en ny knutpunkt för elever som till fots eller med cykel tar sig till skolan från de centrala delarna av Bälinge. De negativa konsekvenserna som lyfts i barnkonsekvensanalysen handlar främst om läget intill de större vägarna och riskerna ur trafiksäkerhetssynpunkt för de barn som rör sig längs gång- och cykelvägnätet till och från skolan. Ur ett elevperspektiv är det viktigt att korsningen utformas som en säker plats och att väg 634 kan passeras på ett så säkert sätt som möjligt. Kopplingen mellan skolområdet och det planerade bostadsområdet öster om skolområdet bedöms kunna utföras säkert ur ett elevperspektiv. Väg 634 bedöms vara viktig väg för elever som till fots eller med cykel ska ta sig till skolan söderifrån. Längs den sträckan finns dock ingen gång- och cykelväg.

För att skapa en bättre trafikmiljö för gående och cyklister föreslås hastighetsgränsen för väg 634 att sänkas till 30 km/h, antingen permanent eller under skoltid. Övergångsstället vid väg 634 bör utformas med hastighetsdämpande åtgärd, förslagsvis platågupp.

Leveranser och avfallshantering sker i den norra angöringsslingan. In- och utfarten till angöringsslingan korsar gång- och cykelbanan som går längs med väg 635. Korsningen föreslås utföras som upphöjd för att förbättra trafiksäkerheten. In- och utfarten förespås att i låg utsträckning trafikeras och påverkar således inte trafiksäkerheten nämnvärt. Leveranser till skolan och verksamheternas avfallshantering skiljs åt från trafik för lämning och hämtning av barn, vilket sker i den västra angöringsslingan. Parkeringsplats för rörelsehindrade och plats för färdtjänst föreslås anläggas i den norra angöringsslingan. Där nås skolbyggnadens huvudentré inom 25 meter.

Den föreslagna placeringen avlastar Bälinges centrala delar från skolbusstrafik, vilket är positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt för de elever som rör sig i den delen av orten.

Skolgård

Den planerade skolgården är öppen och lätt överblickbar, vilket är positivt ur trygghetssynpunkt. Detaljplanen skapar förutsättningar för en skolgård med en friyta och gårdskvaliteter som uppfyller Uppsala kommuns *Riktlinjer för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola*. Ambitionen är att skapa en grön och varierad skolgård som är skyddad från trafikbuller och luftföroreningar, med platser och aktivitetsytor för olika åldrar och behov, vilket ger goda förutsättningar för barns och ungas fria rörelse.

Solstudien visar att skolgårdens söderläge ger goda solförutsättningar, i överensstämmelse med Boverkets rekommendationer och Uppsala kommuns riktlinjer för utemiljö vid skolor. Detaljplanen skapar förutsättningar för en blandning av solbelysta ytor och skuggiga partier, vilket ger goda förutsättningar för olika mikroklimat på skolgården. Skogen som ligger sydväst om planområdet kommer att ge viss skugga på skolgårdens södra och västra del, medan den norra delen av skolgården kommer att behöva förses med olika typer av solskydd för att kunna upprätthålla tillfredställande skuggförhållanden. Till exempel komplementbyggnader som ger möjlighet att bygga solskydd över stillasittande lek.

Skolan lokaliseras i direkt anslutning till ett grönområde vilket ger goda förutsättningar för varierande gröna lekmiljöer av naturkaraktär, vilket både bidrar till fysisk aktivitet och en mer jämlik lek. Skolans placering skapar även förutsättningar för skolområdet att utgöra en målpunkt med bland annat vistelseytor och lekplatser som kan nyttjas under kvällar och helger.

Den föreslagna telemasten i anslutning till skolgårdens sydvästra del bedöms utgöra ett mycket negativt inslag i skolgårdsmiljön sett ur ett visuellt och estetiskt perspektiv.

Folkhälsa

Planområdet har ett strategiskt bra läge i utkanten av Bälinge som ger möjlighet för fler att gå eller cykla till skolan.

Ur ett folkhälsoperspektiv är det även positivt att skolområdet möjliggörs för nyttjande utanför ordinarie skoltid eftersom den nya skolgården kan nyttjas för rörelse, aktivitet och lek för boende i hela Bälinge.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, planeringsstrategin och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen. Detaljplanen innebär en förbättrad basservice i form av bland annat skolplatser i prioriterade tätorter med omgivande landsbygd.

Bälinge, liksom flera av tätorterna i Uppsala kommun, omges av jordbruksmark. En framtida utvidgning av tätorten förutsätter därför att jordbruksmark kan tas i anspråk. En ny skola och idrottshall är av väsentligt samhällsintresse för utvecklingen av Bälinge och Lövestalöt, vilka är prioriterade tätorter enligt översiktsplanen. Planområdet ligger relativt nära den befintliga bebyggelsen och platsen bör således kunna ses som ett naturligt tillväxtområde i Bälinge.

Miljöbalken

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

Jordbruksmark

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 3. Cirka två hektar brukningsvärd jordbruksmark enligt 4 § bedöms behöva tas i anspråk för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. Detta behov bedöms inte kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3. Utveckling av en prioriterad tätort och servicenod räknas till sådant väsentligt samhällsintresse i kommunens översiktsplan. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med miljöbalkens 3 kapitel 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Riksintressen

Detaljplanen berör inte riksintressen enligt miljöbalkens 4 kapitel.

Detaljplanen möjliggör för en telemast med en total höjd om 45 meter, vilket innebär att masten inte påverkar riksintresset för totalförsvaret.

Miljökvalitetsnormer

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom dagvattnet rinner mot Fyrisån. Planen beskriver hur dagvatten ska fördröjas och renas och detaljplanen bedöms därför vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Skyddade områden

Detaljplanen berör inte skyddade områden som strandskydd, naturreservat, kulturresevat med flera. Detaljplanen berörs av miljöbalkens kapitel 7 eftersom biotopskyddade odlingsrösen och diken finns inom planområdet. Länsstyrelsen i Uppsala län beslutade 4 september 2025 att medge dispens från det generella biotopskyddet (dnr: 4167-2025). Dispens medges för att rensa två diken och att lägga igen en 15 meter lång sträcka i det sydöstra diket. Dispensen medger även flytt av vegetation och stenar från de odlingsrösen som berörs inom planområdet.

Skyddade arter

Detaljplanen berörs av miljöbalkens kapitel 8, det vill säga skydd för biologisk mångfald.

Inom planområdet har fridlysta gullvivor och ytor som är lämpliga levnadsmiljöer för de fridlysta kräldjuren huggorm och skogsödla identifierats. I anslutning till planområdet har häckande starar setts, vilka är rödlistade och fridlysta. Med förslagna skyddsåtgärder bedöms detaljplanen inte riskera att påverka arternas bevarandestatus negativt eller återupprättandet av populationsnivåer, varken på nationell, regional eller lokal nivå. Ekonomibyggnaderna inom planområdet bedöms inte nyttjas av fladdermöss som viloplatser, övervintringsutrymmen eller yngelkolonier.

Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och Uppsala kommun Skolfastigheter AB.

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av LLP Arkitektkontor, Cedervalls Arkitekter, Bjerking, Upplandsmuséet, Väg och Miljö samt Norconsult.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Sebastian Nordman. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, kartingenjör
Anton Hägglund, projektledare mark- och exploatering
Sandra Fröystein, projektledare anläggning
Joel Sjölander, trafikplanerare
Sara Rytta Bagheri, projektledare
Michael Hallberg, samhällsplanerare
Anna Jakobsson, miljösamordnare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Boel Hellman
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- | | |
|--------------|------------------|
| • samråd | 13 juni 2024 |
| • granskning | 11 december 2025 |