

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2016-001667

Handläggare:
Marie-Louise Elfström 018-727 45 56

Planbeskrivning Detaljplan för Gysta 1:13

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDET pågår mellan 21 april och 2 juni 2023

Innehåll

Inledning.....	3
Sammanfattning.....	3
Vad är en detaljplan?	3
Planprocessen	3
Handlingar.....	4
Samrådshandlingar	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
Översiktsplan.....	5
Landsbygdsprogram.....	5
Detaljplaner	6
Planens innehåll	6
Planens syfte.....	6
Planens huvuddrag.....	6
Planområdet.....	7
Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning	9
Kulturmiljö	13
Park och natur	13
Trafik och tillgänglighet.....	17
Mark och geoteknik.....	20
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	21
Hälsa och säkerhet.....	24
Teknisk försörjning	25
Planbestämmelser	26
Planens genomförande	31
Organisatoriska åtgärder	31
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	33
Ekonomiska åtgärder	35
Tekniska åtgärder	35
Planens konsekvenser	37
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	37
Miljöaspekter	38
Sociala aspekter	40
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	41
Översiktsplanen	41
Miljöbalken	41
Medverkande	42

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 50 bostäder och natur- och parkmiljöer i nordöstra Bälinge. Planen ger utrymme för en variation av olika typer av småhus med en struktur och utformning som är anpassad efter områdets läge i anslutning till det öppna slättlandskapet.

Planen syftar också till att möjliggöra ett allmänt tillgängligt grönstråk mellan bebyggelsen och omgivande slättlandskap.

Den nya bebyggelsen ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanen.

Vad är en detaljplan?

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 27 oktober 2016.

Standardförfarande:



Bild 1 Processpil för standardförfarande

Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive behovsbedömning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Arkeologisk utredning, Upplandsmuseet
- Trafikutredning, Iterio, februari 2023
- Trafikbulerutredning, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2022-12-16
- Dagvattenutredning, Structor, 2023-02-27
- Utrednings PM Geoteknik, Structor, 2022-04-29
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, Structor, 2022-04-29

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/gysta-113. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Bälinge är en prioriterad tätort på landsbygden, vilket innebär en plats för basservice för tätorten och omgivande landsbygd. Utvecklingen ska ske i balanserad takt och omfattning, och mot en koncentration av bebyggelse, service samt bostäder i kollektivtrafikhärlägen.

Enligt översiktsplanen bedöms endast en mindre utveckling av ny bostadsbebyggelse vara möjlig i Bälinge och Lövstalöt. Tätorternas läge i det öppna slättlandskapet och karaktären på den befintliga bebyggelsen sätter gränser för hur de kan utvecklas enligt de principer som gällt hittills. För att kunna bedöma möjligheten till större expansion behövs programstudier som tar ett helhetsgrepp för båda tätorterna och inkluderar utvecklingsmöjligheterna av både bostäder, service och verksamheter.

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 berörd jordbruksmark i översiktsplanen 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 prioriterad tätort, servicenod och av landsbygdsnäring räknas till sådana väsentliga samhällsintressen.

Till bedömningen om annan lokalisering kan anses vara tillfredsställande från allmän synpunkt ska vägas in platsernas läge, liggande investeringar i skilda försörjningssystem samt möjligheter till samnyttjande och synergier. Det finns teknisk kapacitet i systemet för vatten och avlopp för ytterligare cirka 500 tillkommande bostäder. Detta kapacitetstak i kombination med landskapsbilden utgör en begränsning i hur mycket bostäder som kan tillkomma. Bälinge och Lövstalöt är omgivna av öppet slättlandskap med inriktningen att begränsa tillkomsten av bostäder, värna landskapsvärden och inriktningen är att skapa goda utvecklingsmöjligheter för landsbygdsnärings. Väster om Bälinge finns ett större grönområde med värden för rekreation, biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

Enligt Översiktsplan 2010 gjordes ställningstagandet att Bälinge bör byggas ut främst i västlig och östlig riktning. Detta illustrerades med en karta i den dåvarande ortsfördjupningen över Bälinge. Ett av dessa förtättnings- och omvandlingsområden omfattar planområdet.

Landsbygdsprogram

Enligt landsbygdsprogrammet (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 landsbygderna är fyra utvecklingsområden prioriterade. Inom dessa områden krävs det särskilda strategier och specifika mål för att Uppsala ska bli en av Sveriges bästa landsbygdskommuner. De prioriterade utvecklingsområdena är

bostadsbyggande, näringslivsutveckling i ett land/stadperspektiv, service och infrastruktur och lokalt engagemang.

När det gäller bostadsbyggande är det viktigt med olika upplåtelseformer för att gynna människor med olika bakgrund och ålder. Det behövs också många mindre och billiga bostäder eftersom det gynnar boendekedjan och skapar en rotation på bostadsmarknaden. Det har lokalsamhället efterfrågat under en längre tid, framför allt kopplat till bostäder för den äldre generationen. Detta gynnar också både jämlikhet och jämställdhet på landsbygden. För att kunna möta efterfrågan och skapa beredskap för en befolkningsökning är det viktigt att ha tillgång till hyresrätter, bostadsrätter och bostäder som är anpassade för livets alla skeden. På så sätt får fler möjlighet att bo på landsbygden.

Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon gällande detaljplan.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 50 bostäder och natur- och parkmiljöer i nordöstra Bälinge. Planen ger utrymme för en variation av olika typer av småhus med en struktur och utformning som är anpassad efter områdets läge i anslutning till det öppna slättlandskapet.

Planen syftar också till att möjliggöra ett allmänt tillgängligt grönstråk mellan bebyggelsen och omgivande slättlandskap.

Planens huvuddrag

Planen innebär att cirka 50 bostäder får uppföras i form av en blandning av enbostadshus (villor), radhus, parhus och kedjehus. Bebyggelsen ges en karaktär som är inspirerad av principerna i trädgårdsstaden och utformas så att den inte blir alltför framträdande i det öppna slättlandskapet. Planen medger en glesare struktur av enbostadshus (villor) närmast det öppna landskapet och en tätare struktur av radhus, parhus och kedjehus i övriga delar av planområdet. För att skapa en sammanhållen bebyggelse ska bebyggelsen utformas i trä med tegelröda sadeltak.

Ett större område i norr och ett mindre område i öster planläggs som parkmark. Parkområdet närmast det öppna landskapet i öster möjliggör en allmänt tillgänglig sättpromenad längs med omgivande åkermark. I norra delen ansluter slättpromenaden till Gystavägen, väster om väg 634 (utanför planområdet) och i söder till planerad slättpromenad inom pågående *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2*. Planen reglerar att öppningar/grönstråk skapas mellan bebyggelsen och parkområdet i norr. I nordväst finns en åkerholme som planläggs som naturmark. I nordost ska en ny åkerholme anläggas för att ge stöd åt bebyggelsen och skapa en naturlig övergång mot det öppna slättlandskapet.

Ny infrastruktur krävs inom planområdet för att förse den föreslagna bebyggelsen med vägar, gång- och cykelväg samt ledningar för vatten och avlopp och andra tekniska anläggningar.

Planen säkerställer att en separat gång- och cykelväg skapas för oskyddade trafikanter, särskilt skolbarn, att röra sig inom planområdet till bland annat den planerade målpunkten förskolan. Planen säkerställer en gång- och cykelvägskoppling till pågående *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2* och i höjd med Gystavägen, väster om väg 634 (utanför planområdet).

Planområdet föreslås ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i nordöstra Bälinge, cirka 10 kilometer norr om Uppsala. Området gränsar i väster mot väg 634, i sydväst mot en skogshöjd, i sydöst mot fastigheten Bälinge-Ekeby 1:2 samt i öst och norr mot jordbruksmark. Planområdet är cirka 5 hektar stort.

Allmän områdesbeskrivning

Bälinge ligger mellan åkerholmar och bebyggelsen utgörs främst av småhus. Bälinge utvecklades som villaförort till Uppsala på 1960- och 1970-talen och ligger cirka 1,5 kilometer från Lövstalöt. Både Bälinge och Lövstalöt är orter på slätten med begränsad tillgång till närbelägen skog, vilket innebär att Högstaåsen, Lövstahagarna, Björklingeåns omgivning, motionsspåren och skogsmarkerna upp mot Kiplingeberg är viktiga för närrekreation. Bälinge har ett medelgott serviceutbud och goda förbindelser med kollektivtrafik till Uppsala.

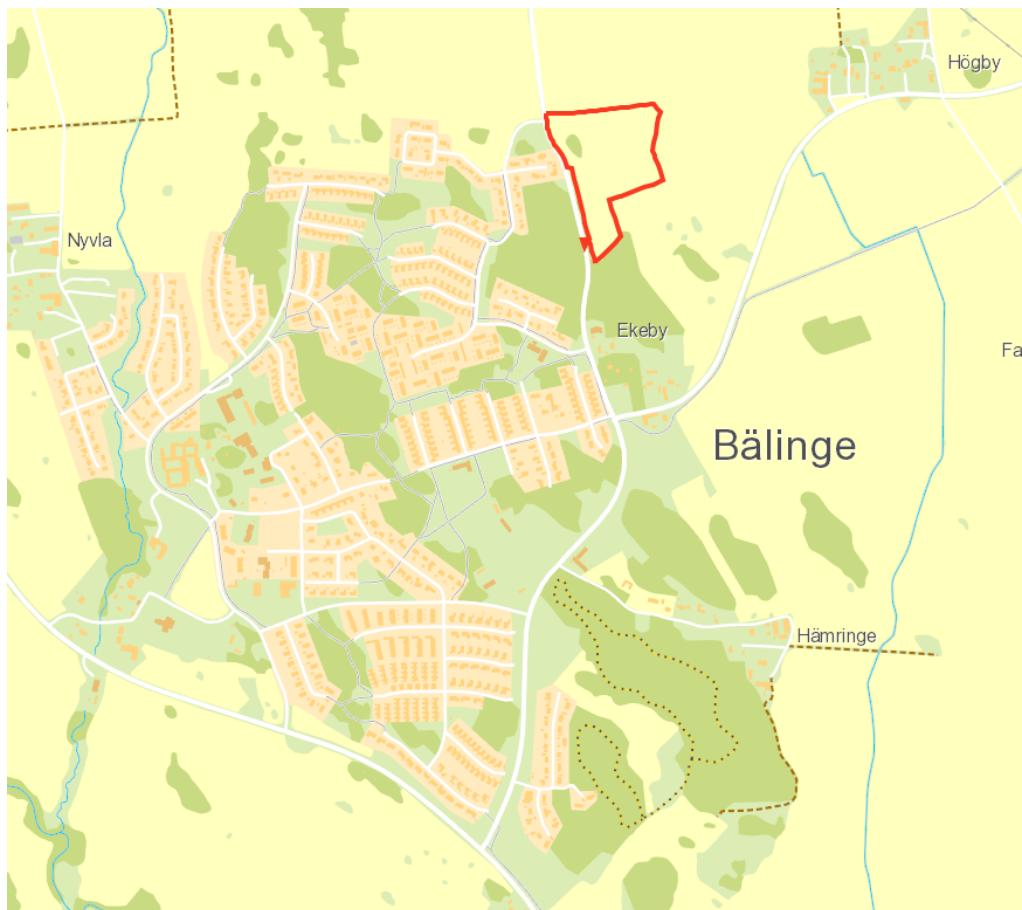


Bild 2 Översiktskarta som visar Bälinge tätort. Planområdet är markerat med röd linje.



Bild 3 Flygfoto som visar planområdet i dess omgivning. Planområdet är markerat med röd linje.

Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Bälinge ligger i ett öppet flackt slättlandskap, som präglas av jordbruksmark med inslag av åkerholmar. Planområdet utgörs av jordbruksmark och en vegetationsklädd åkerholme.



Bild 4 Vy sett från väg 634 mot norr med planområdet till höger i bilden.



Bild 5 Vy sett från skogskanten i planområdets södra del mot norr.



Bild 6 Vy från planområdet mot skogskanten i söder.

Förändringar

Detaljplanen innebär att cirka 50 bostäder får uppföras i form av enbostadshus (villor), radhus, parhus och kedjehus. Bebyggelsen ges en karaktär som är inspirerad av principerna i trädgårdsstaden och utformas så att den inte blir alltför framträdande i det öppna slättlandskapet.

Ett större område i norr och ett mindre område närmast det öppna landskapet i öster planläggs som parkmark. Inom parkområdet i öster ska en allmänt tillgänglig gångväg/slättpromenad anläggas, som i norr ansluter till Gystavägen, väster om väg 634 (utanför planområdet) och i söder till en planerad slättpromenad inom pågående *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2*.

Planen reglerar att öppningar/grönstråk skapas mellan bebyggelsen och parkområdet i norr. I nordväst finns en åkerholme som planläggs som naturmark. I nordost ska en ny åkerholme anläggas för att ge stöd åt bebyggelsen och därmed skapa en naturlig övergång mot det öppna slättlandskapet.

Planen medger en glesare struktur av enbostadshus (villor) närmast det öppna landskapet och en tätare struktur av radhus, parhus och kedjehus i övriga delar av planområdet.

För att åstadkomma en sammanhållen bebyggelse som anspelar till det omgivande slättlandskapet utformas bebyggelsen med fasadmaterial i trä och tegelröda sadeltak. Bebyggelsen tillåts uppföras med en högsta nockhöjd som motsvarar två våningar samt med en takvinkel på 27 till 38 grader.

För radhus, parhus och kedjehus reglerar planen en största byggnadsarea. För friliggande enbostadshus (villor) regleras en högsta byggnadsrea till 165 kvadratmeter per fastighet. Det finns också en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek för enbostadshusen.

För radhus, parhus och kedjehus regleras nockhöjden så att det också är möjligt att uppföra en vindsvåning. Även placering och utformning av takkupor regleras. För att åstadkomma en mer lantlig karaktär regleras radhusen så att varje byggnads taknock läggs parallellt med fasad mot gata.

Komplementbyggnader får utföras med en högsta nockhöjd på 4 meter. Garage/carports angöringssida ska placeras minst 6 meter från gata. Enbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgränser. Komplementbyggnader till enbostadshus ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet.

Inom kvartersmarken, i ett centralt läge i planområdet, säkerställs utrymme för en bostadsgård där en lekplats ska ordnas.



Bild 7 Illustrationsplan som visar förslag till utbyggnad inom planområdet. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.



Bild 8 Fasadvy som visar exempel på utformning av radhus mot gata. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.

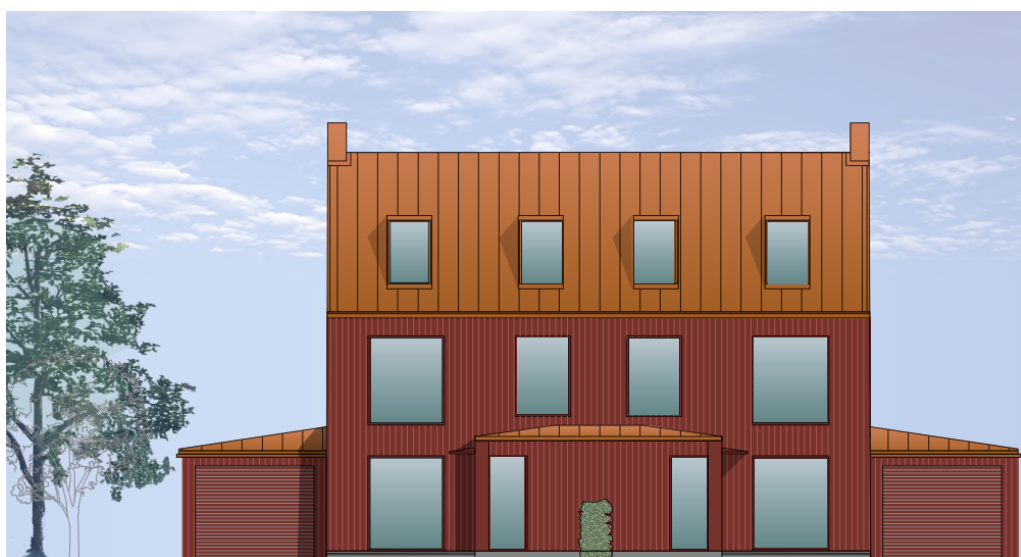


Bild 9 Fasadvy som visar exempel på utformning av parhus mot gata. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.



Bild 10 Fasadvy som visar exempel på utformning av kedjehus mot gata. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.

Kulturmiljö

Trakten kring Bälinge är mycket rik på fornminnen som framförallt kan dateras till brons- och järnålder. En arkeologisk utredning har genomförts under planarbetet. Inom planområdet har sex nyupptäckta fornlämningar dokumenterats från yngre bronsålder eller äldre järnålder. I stort sett samtliga arkeologiska objekt är av boplatsskara och består av härdar, kulturlager, stenpackningar, nedgrävningar och stolphål.

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.

Park och natur

Ett större område i norr och ett mindre område närmast det öppna landskapet i öster planläggs som parkmark (**PARK₁**). Inom parkområdet i öster ska en allmänt tillgänglig gångväg/slättpromenad anläggas, som i norr ansluter till Gystavägen, väster om väg 634 (utanför planområdet) och i söder till en gångväg/slättpromenad inom pågående *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2*.

Planen reglerar att öppningar/grönstråk skapas mellan bebyggelsen och parkområdet i norr.

En biotopskyddad åkerholme i nordvästra delen av planområdet planläggs som naturmark (**NATUR₁**). Biotopskyddet innebär att det är förbjudet att vidta åtgärder eller bedriva verksamheter som kan skada naturmiljön i dessa biotoper. För åtgärder inom eller i närheten av biotopskyddade objekt krävs dispens. Åkerholmar utgör viktiga biotoper för växt- och djurliv och hyser potential för att upprätta viktiga ekologiska funktioner. Åkerholmar är också viktiga delar sett utifrån ett landskapsbildsperspektiv.

Ny åkerholme

I nordost ska en ny åkerholme anläggas för att ge stöd åt bebyggelsen och skapa en naturlig övergång mot det öppna slättlandskapet. Den nya åkerholmen ska utformas i likhet med naturligt förekommande åkerholmar vad gäller storlek, höjd och vegetation. Åkerholmar ligger som små öar i åkermark. De består i grunden av berghällar, morän eller mycket stenig mark, som inte har varit odlingsbar. Många åkerholmar bär spår av slätter och bete. Åkerholmarna har olika utseende och storlek. De kan vara stenbemängda kullar, men också stora och skogbevuxna. Det är vanligt att det ligger fornlämningar på åkerholmarna. På åkerholmar finns ofta dungar med buskar och träd såsom till exempel slån, hassel, rönn och vildapel samt stenar.



Bild 11 Åkerholmen i planområdets nordvästra del. Vy mot norr.

Slättpromenad

Slättpromenaden utformas som en grusväg som är cirka 2 meter bred. I *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2* planläggs också ett område som parkmark närmast det öppna landskapet i öster, som möjliggör en allmänt tillgänglig slättpromenad. Båda planerna bidrar på så sätt till att möjliggöra en slättpromenad längs en större sammanhängande sträcka, i höjd med Gystavägen i norr och det öppna landskapet och åkerholmarna i söder.

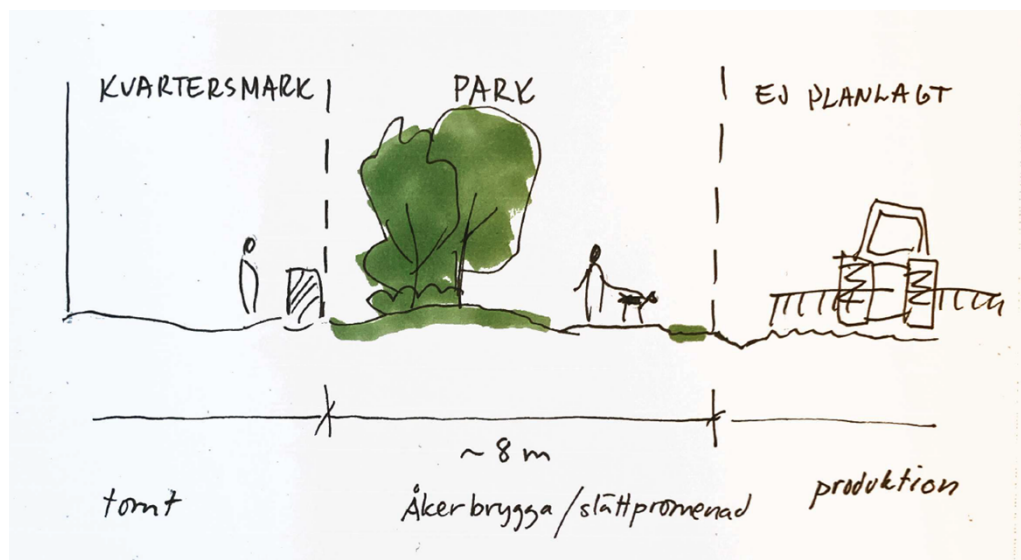


Bild 12 Principskiss som visar utformning av slättpromenad närmast det öppna landskapet i öster.

Brukningsvärd jordbruksmark

I miljöbalkens 3 kapitel 4 § slås fast att jordbruk är av nationell betydelse. Det innebär 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 tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Jordbruksmarkens faktiska kvalitet kan variera men jämfört med om marken exploaterats för bebyggelse så betraktas all jordbruksmark vara brukningsvärd. Till jordbruksmark räknas åker-, ängs- och betesmark.

Bälinge omges huvudsakligen av jordbruksmark, liksom många av tätorterna i Uppsala kommun. En framtida utbyggnad av tätorten 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.

Planområdets läge ger goda förutsättningar att nyttja befintliga försörjningssystem för vatten och avlopp, gatunät och kollektivtrafik samt grundskola. För att exploatering av mark för bostäder 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 landsbygdsnäring räknas till sådant väsentligt samhällsintresse enligt Uppsala kommuns översiktsplan. Alternativa platser för en utbyggnad med cirka 50 bostäder, som inte ianspråkta jordbruksmark utanför den prioriterade tätorten, finns inte.

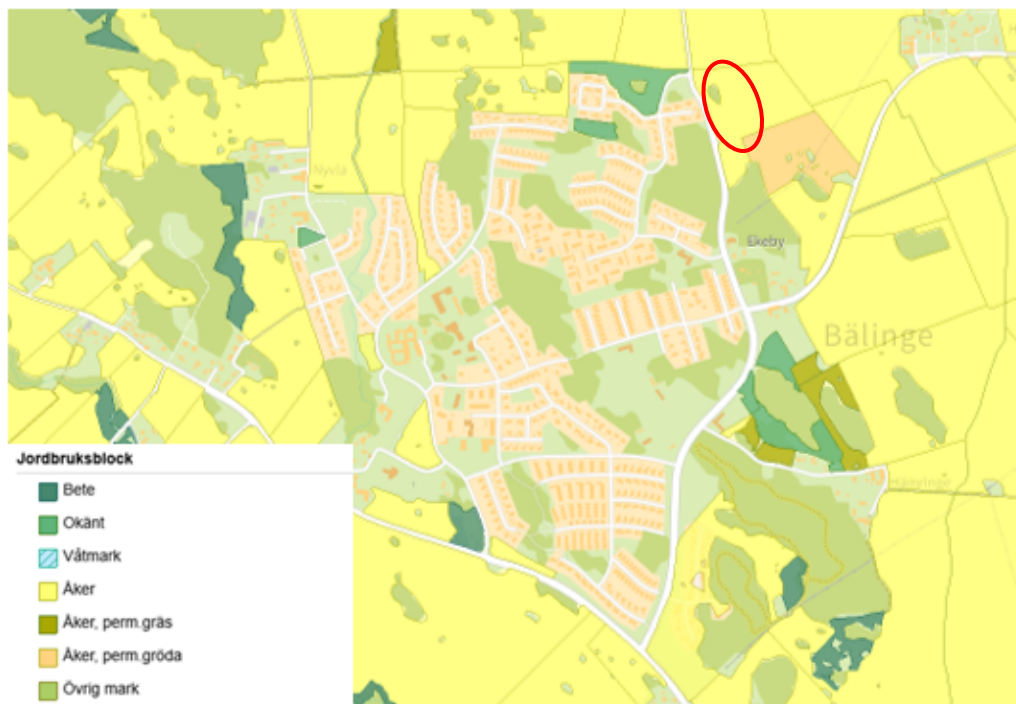


Bild 13 Utdrag ur jordbruksverkets kartering över jordbruksblock (uppgifter från 2019), som är ett avgränsat område med jordbruksmark. Jordbruksblocken innehåller uppgifter om maximalt stödberättigande jordbruksmark enligt EU:s definitioner. Planområdet berör åkermark som i karteringen är kategoriserad som "gård/miljö", vilket innebär att marken är stödberättigad för gårdsstöd och ersättningsstöd.

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.

Planområdet har stöd i den gällande översiktsplanen. Den föreslagna bebyggelsen har utformats med hänsyn till landskapsbild, fornlämningar och naturvärden.

Förekomsten av fornlämningar har utretts vidare under planarbetet. I planområdets norra del finns en biotopskyddad åkerholme som planläggs som naturmark. Närmast det öppna landskapet planläggs ett område som parkmark för att åstadkomma en allmänt tillgänglig slättpromenad.

I Bälinge och Lövstalöt finns behov av att reservera en yta för en ny grundskola. Behovet baseras på den prognosticerade befolkningsutvecklingen och planeringsmålen i översiktsplanen. Det aktuella planområdet i Gysta 1:13 kompletterar bebyggelsen inom en prioriterad tätort, vilket innebär en god långsiktig tillgång till kommunal service och infrastruktur.

Detaljplanen ger förutsättningar för ett mer varierat utbud av bostäder i form av villor, radhus, parhus och kedjehus. Planområdet är flackt och har geotekniskt goda förutsättningar. Planområdet angränsar till anslutningspunkter till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Vatten- och avloppsnätet har kapacitet att hantera det behov som den föreslagna exploateringen genererar. Planområdet angörs från väg 634 och området ligger på gångavstånd till centrala Bälinge med det befintliga serviceutbudet. Serviceutbudet utgörs huvudsakligen av grundskola, förskola och livsmedelsbutik. Gata och ny bebyggelse bedöms kunna anläggas med god tillgänglighet inom planområdet. Planområdet bidrar till en naturlig utbyggnad av orten och binder ihop samhället. De nya bostäderna möjliggör ett mer blandat bostadsutbud i Bälinge som skapar variation, och bedöms fungera bra ur kommunikationssynpunkt samt ha nära till samhällsservice.

Möjligheten att förtäta Bälinge inom den befintliga bebyggelsen är begränsad. Detta med anledning av att ortens karaktär huvudsakligen består av småhusbebyggelse och villakvarter. Utöver aktuell planläggning inom Gysta 1:13 (lilafärgat mindre område) och Bälinge-Ekeby 1:2 (lilafärgat större område) pågår planläggning inom fastigheten Bälinge-Nyvla 11:3 (gult område) som syftar till att möjliggöra cirka 75 bostäder.



Bild 14 Flygfoto över Bälinge tätort. Den aktuella detaljplanen och detaljplanen för Bälinge-Ekeby 1:2 är markerade i lila. Pågående detaljplan för Bälinge-Nyvla är markerat i gult. Avgränsning av den prioriterade tätorten enligt översiktsplanen illustreras med vit streckad linje.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Planområdet ligger i anslutning till väg 634, som Trafikverket är ansvarig för drift och underhåll av. Väg 634 förbinder Bälinge norrut mot Skuttunge och söderut via väg 631 och väg 600 mot Uppsala stad. Väg 635 (söder om planområdet) utgör koppling mellan Bälinge och Lövsstalöt och vidare österut mot väg 600 och E4:an. Väg 631 förbinder Bälinge söderut via gamla E4:an mot Uppsala stad. Denna sträcka hanterar den största delen av trafikallsträngen till och från Bälinge i dagsläget. Samtliga vägar inom Bälinge utgörs av enskilda gator.

Hastigheten är skyltad till 70 km/h utanför tätorten och 40 km/h inom tätorten. Väg 634 i höjd med planområdet har ett uppmätt flöde på 520 fordon per dygn, och längre söderut är flödet cirka 1 670 fordon per dygn. Väg 635 har ett uppmätt flöde på cirka 1 500 fordon per dygn. Strax norr om korsningen mellan väg 635 och 634 har uppmätts till ett flöde av cirka 1 300 fordon per dygn, samt cirka 2 200 fordon per dygn söder om korsningen. Andelen tung trafik är som störst utmed väg 635 och har uppmätts till 13 procent.

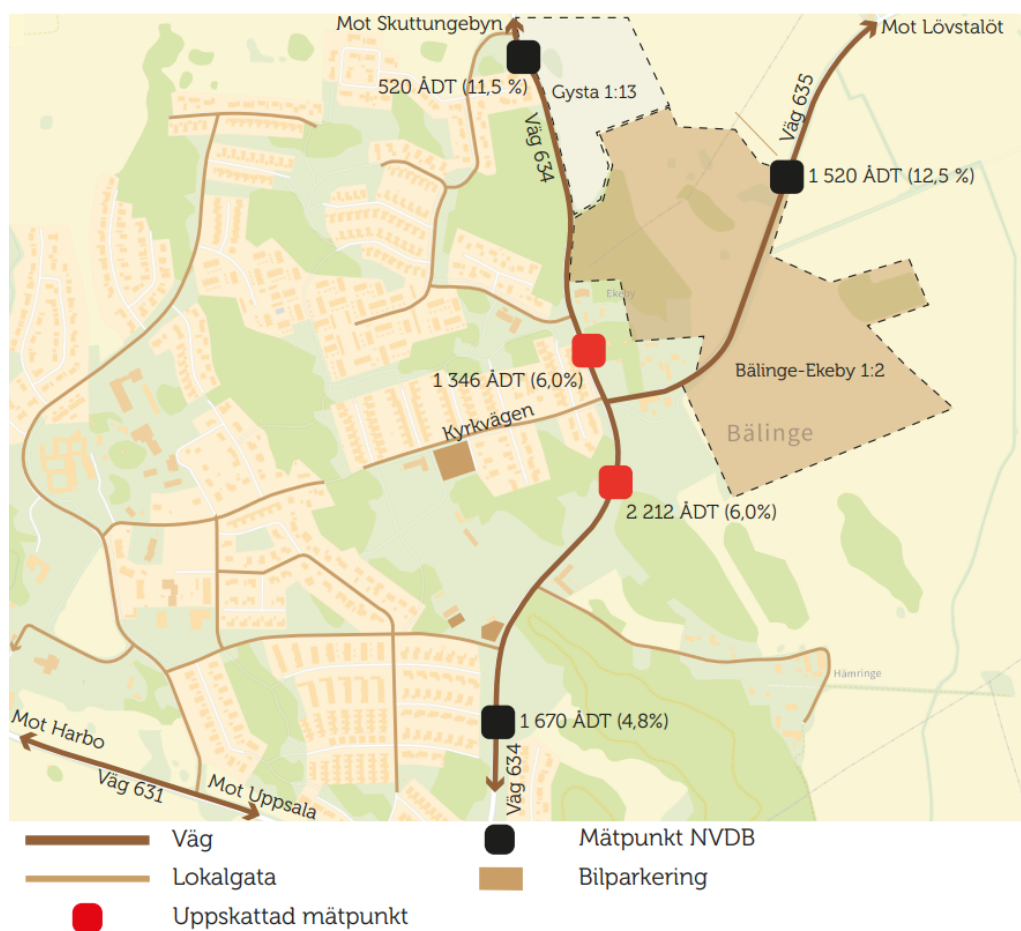


Bild 15 Översiktsskarta med vägnätet i Bälinge inklusive trafikflöden. Planområdet är illustrerat med vit färg. Iterio.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet har ingen utbyggd gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Bälinge trafikeras av regionbussar med relativt hög turtäthet, i synnerhet under för- och eftermiddag. Närmaste busshållplats ligger vid väg 634 i höjd med Gystavägen, vid planområdets nordvästra del.

Förändringar

Gatunät och utformning

En gemensam trafikutredning tagits fram för aktuell detaljplan och *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2*. Trafikutredningen baseras på en exploatering om totalt 250 bostäder inom båda planerna.

Planområdet beräknas alstra cirka 300 fordon per dygn. 70 procent av dessa förväntas svänga ut på väg 634 och 30 procent mot väg 635 (via *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2*).

Endast målpunktstrafik i form av boende, besökande, avfalls/leveranstrafik samt trafik till förskolan förväntas trafikera gatorna inom planområdet. Det regionala vägnätet bör skyltas om till 40 km/h i anslutning till planområdet. Gatorna inom planområdet bör skyltas till 30 km/h.

Infart till planområdet sker från väg 634. Från väg 634 planeras en lokalgata som löper centralt genom planområdet och utformas som en rundslinga (**GATA₁**). Lokalgatan utformas för dubbelriktad trafik med ett gatuområde på totalt 8,5 meter. Gatan innehåller en 2 meter bred gångbana, en 5,5 meter bred körbana, belysning och utrymmen för dagvattenhantering. I sydöst kopplas lokalgatan samman med angöringsgatan inom *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2*.

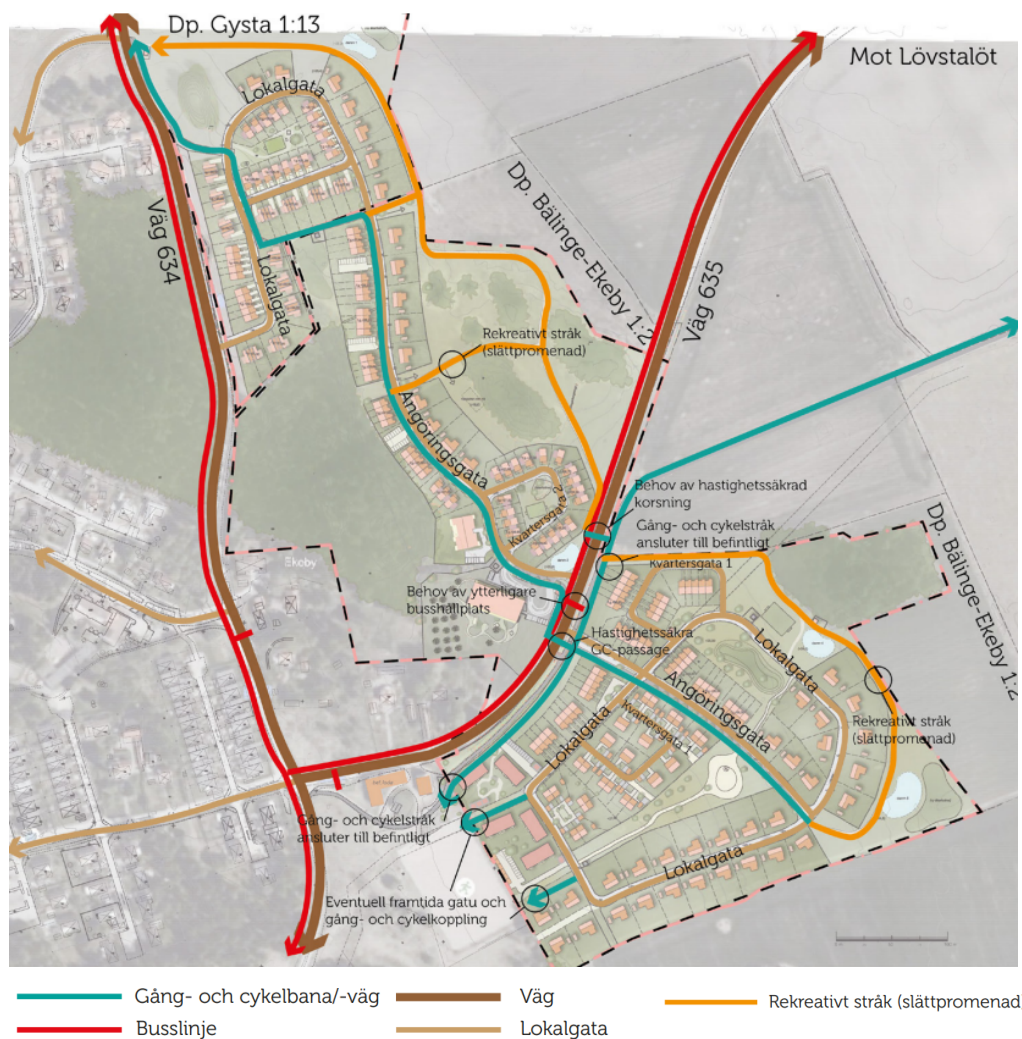
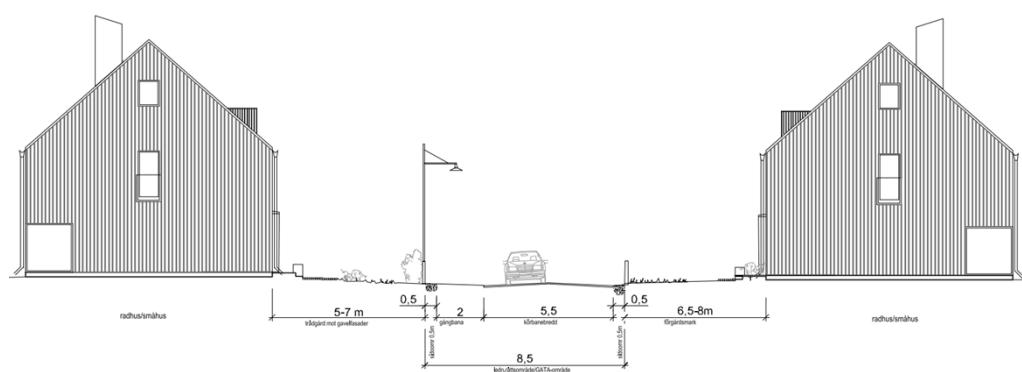


Bild 16 Föreslagen trafikstruktur inom detaljplanerna Gysta 1:13 och Bälunge-Ekeby 1:2. Iterio.



LOKALGATA

Bild 17 Sektion som visar lokalgata i området. Gatuområdet omfattar totalt 8,5 meter och innehåller en 2 meter bred gång- och cykelbana, 5,5 meter bred körbana, belysning och utrymmen för dagvattenhantering. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.

Gång- och cykeltrafik

Planen säkerställer att oskyddade trafikanter, särskilt skolbarn, kan röra sig inom planområdet längs en ny separat gång- och cykelväg till bland annat den planerade

målpunkten förskolan inom *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2*. En gång- och cykelvägskoppling skapas också i höjd med Gystavägen, väster om väg 634 (utanför planområdet).

En separat gång- och cykelväg planeras längs västra kanten av planområdet, som söder om åkerholmen viker av in mot den planerade bebyggelsen, och i söder ansluter till en planerad gång- och cykelväg inom *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2*.

Kollektivtrafik

Befintliga busshållplatser vid väg 634, i höjd med planområdets norra del, säkerställer att området får nära tillgång till kollektivtrafikförbindelser. Områdets planerade gång- och cykelväg kommer att anläggas i nära anslutning till befintliga busshållplatser.

Parkering och angöring

Parkeringsbehovet för bil och cykel bedöms kunna lösas inom kvartersmark.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Det ska finnas möjlighet för rörelsehindrade att parkera och angöra inom maximalt 25 meter från varje entré.

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Mark och geoteknik

Planområdet är relativt flackt och utgörs av åkermark. I planområdets nordvästra del finns en åkerholme. Området för planerade byggnader består av varvig lera/silt ovan morän på berg. Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta utgörs den norra delen av området av postglacial lera och övriga delar av glacial silt.

Leran/siltan under torrskorpan har en mäktighet som varierar mellan ca 1,5 meter i nordväst, cirka 4 meter i sydöst och cirka 18 meter i norr. Lös lera förekommer inom främst den norra delen av området.

Planerade byggnader rekommenderas att grundläggas med pålar eller med kompensationsgrundläggning. Radhusen längs i norr kan sannolikt grundläggas med platta på mark.



Bild 18 Jordartskarta med planområdet markerat med röd linje. Röd färg visar berg, blå färg morän och gul färg lera. Inom planområdet finns postglacial lera (ljusgul färg) och glacial silt (gul färg med prickar).

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten (Fyrisån Åloppebäcken Jumkilsån)

Planområdet avvattnas till Fyrisån via Sundbromarksbäcken, Åloppebäcken och Jumkilsån. Vid Vatteninformationssystemets (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån, Åloppebäcken och Jumkilsån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027.

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 och undvika nya föroreningskällor. 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.

Nedströms avrinningsområdet finns grundvattenförekomsten Jumkilsåsen-Broby som enligt VISS i sin senaste statusklassning har tilldelats god kemisk och kvantitativ status.

Uppsala kommun har upprättat ett dagvattenprogram (2014) där övergripande mål och strategier har tagits fram för att erbjuda 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 – dagvattenhanteringen ska utformas så att skador på allmänna och enskilda intressen undviks.
- Ta recipienthänsyn – hanteringen av dagvatten ska möjliggöra att god status uppnås i Uppsalas recipienter.
- Berika stadslandskapet – dagvattenhanteringen ska bidra till ett attraktivt stadslandskap.

Dagvatten

En gemensam dagvattenutredning för detaljplanen och *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2* har tagits fram under planarbetet.

Dagvatten från nya bostadskvarter, parkytor och lokalgator föreslås avvattnas via traditionellt ledningssystem till öppna dagvattendammar för fördröjning och rening innan utsläpp till befintligt dikessystem. Det finns möjlighet till att avsätta geografiska stora ytor i plankartan till dagvattenanläggningar för att säkerställa och reglera dagvattenhanteringen med planbestämmelser. Utifrån nuvarande höjdsättning inom exploateringsområdet krävs fyra dagvattendammar. Dagvattendammarna som redovisas i bild 19 (nästa sida) är endast principiellt utformade och placerade i området.

Vidare pågår det i dagsläget en aktiv samordning mellan Uppsala Vatten och Avfall AB och Aros Bostadsutveckling AB avseende optimering av systemlösningen för dagvattenhanteringen med syfte att minska antalet dagvattendammar ytterligare. För samordningen krävs en mer detaljerad höjdsättning inom planområdena, vilket också är en förutsättning för att kunna låsa ytor i plankartan och formulera planbestämmelser för dagvattenhanteringen inom detaljplanen och *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2*.

Vid dimensionering av ledningsnät och dagvattendammar har ingen hänsyn tagits till lokalt omhändertagande av dagvatten inom planerade bostadsområden, eftersom det är svårt att säkerställa anläggningarnas långsiktiga kapacitet och funktion. Det föreligger dock inget hinder för kommande fastighetsägare att anlägga LOD-lösningar (lokalt omhändertagande av dagvatten) där så är möjligt eller önskvärt. Dagvatten från takytor eller andra hårdgjorda ytor kan med fördel samlas in för att användas vid till exempel bevattning. Hushållning av vattenresurser är en högst aktuell fråga i Uppsala då kommunen fått införa bevattningsförbud under perioder med långvariga eller återkommande torrperioder. Det är även fördelaktigt ur ett reningsperspektiv med en tvåstegsrening, det vill säga både i en LOD-lösning och i föreslagna dagvattendammar. Exempel på lämpliga lokala lösningar i denna typ av område är infiltration i grönytor, stenkista vid stuprören och uppsamling i regnvattentankar.

Vid utformning av exploateringsområdet har hänsyn tagits till befintliga avskärande diken runt uppströms belägna skogspartier, detta för att förhindra att diffus naturmarksavrinning ska avledas genom exploateringsområdet. I kommande skeden av exploateringsprocessen och projekteringskedet behöver funktionen i de befintliga avskärande diken säkerställas. Vid behov kan kompletterande avskärande diken behöva anläggas i gränsen mellan befintlig skogs-/jordbruksmark och ny bebyggelse för att inte skapa instängda områden där dagvatten kan ansamlas och orsaka marköversvämning uppströms eller inom exploateringsområdet. De avskärande diken syftar också till att avlasta ledningsnätet samt fördröjnings- och reningsanläggningarna i samband med dimensionerande regn och mer intensiva nederbördstillfällen. I Figur 5-3 visas en översikt på befintliga avskärande diken som

exploateringsområdet anpassats efter och behovet av kompletterande diken eller kulverteringar/trummor som säkerställer hanteringen av diffus naturmarksavrinning.

Slutsatsen är att med föreslagen dagvattenhantering kan en hög total reningseffekt uppnås om dammarna utformas på ett bra sätt. Enligt föroreningsberäkningarna förväntas föroreningarna minska eller ligga omkring befintlig situations nivåer efter rening. Planerad exploatering bedöms inte försvåra förutsättningen att nå miljö kvalitetsnormerna (MKN) i recipienten under förutsättning att dagvattnet fördröjs och renas i tillräcklig omfattning.

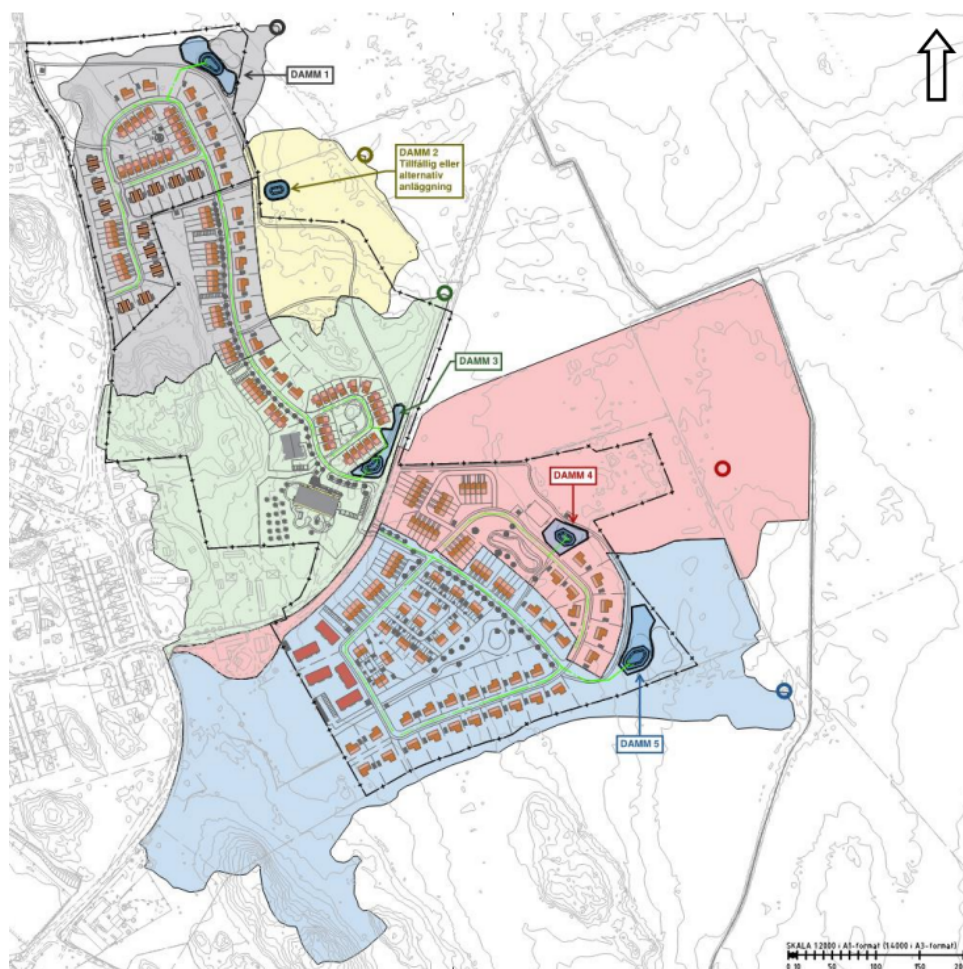


Bild 19 Illustration över föreslagen hantering av dagvatten inom detaljplanen och Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2. Structor.

Översvämningsrisker

För att kunna hantera och avleda flöden som uppstår vid extrem nederbörd eller skyfall på ett kontrollerat sätt behöver nya sekundära avrinningsvägar skapas som är anpassade efter exploateringsområdets utformning och höjdsättning. Vid höjdsättning av exploateringsområdet kan husplaceringar och fastighetsgränser behöva anpassas för att skapa säkra skyfallsvägar och korridorer förbi nya bostadshus.

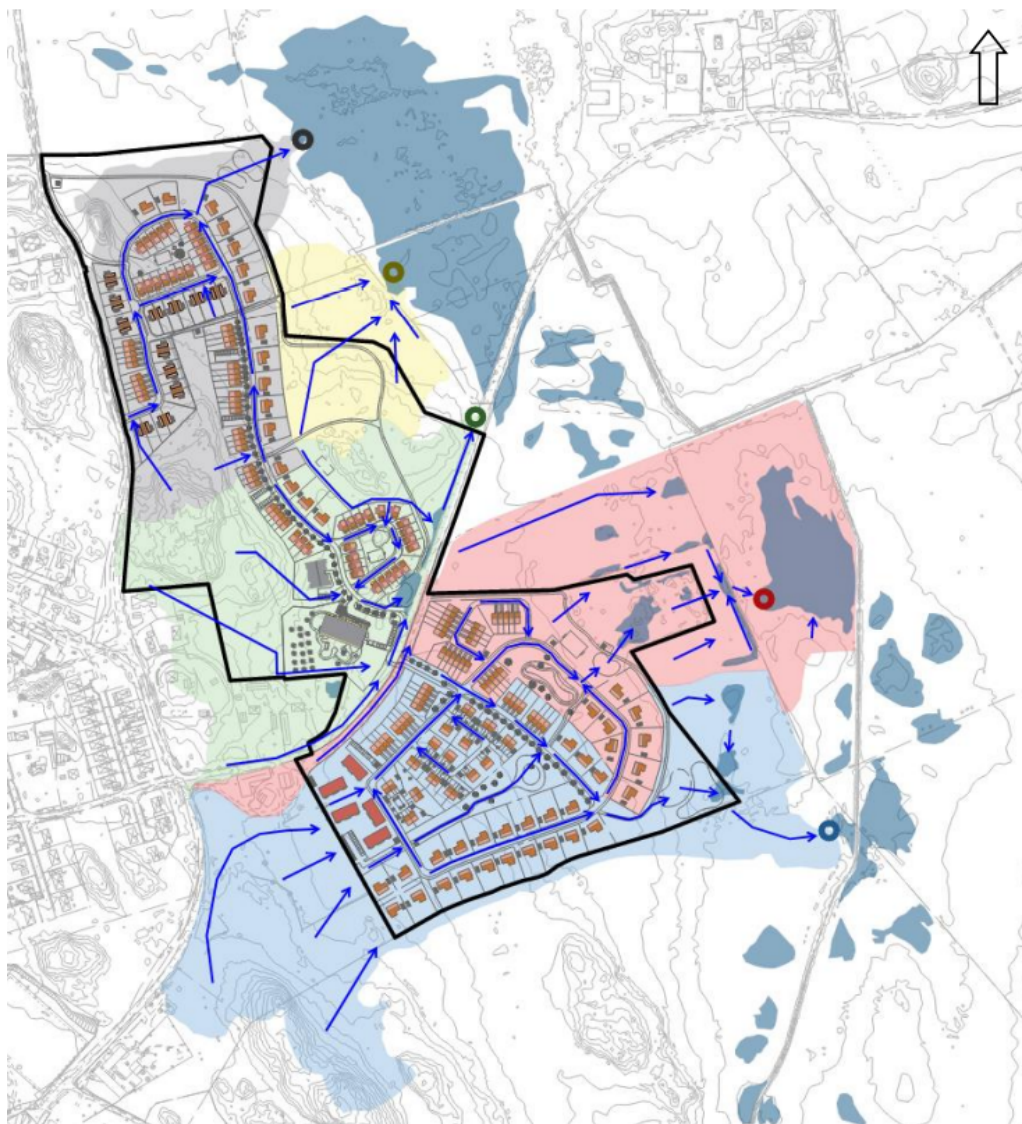


Bild 20 Förslag på skyfallshantering inom detaljplanerna (Gysta 1:13 och Bälinge-Ekeby 1:2). Utredningsområdet är markerat med svart linje. De blå pilarna visar nya sekundära avrinningsvägar som ansluter ytligt till befintliga instängda områden nedströms planområdet för Bälinge-Ekeby 1:2. Structor.

Hälsa och säkerhet

Buller

För planen gäller kraven enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (Trafikbullerförordning SFS 2015:216).

En gemensam trafikbullerutredning för aktuell detaljplan och *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2* har tagits fram. Planområdet utsätts för buller från trafiken på väg 634 och väg 635 samt nya gator. Med föreslagen byggnadsutformning och med rätt lägenhetsplanlösning kan bostäder med mycket god ljudkvalitet åstadkommas.

70 km/h – Dagens skyltade hastighet

Vid närmast planerade bostäder fås upp mot 60 dB(A) ekvivalenta ljudnivåer med 70 km/h. Cirka 80 procent av bostäderna får dock högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför alla bostadsrum. Med förstärkt trafikbullerisolering blir ljudkvalitetsindex 2,1 och

bostäder med mycket god ljudkvalitet kan byggas. Väljs minimikraven enligt Boverkets byggregler (BBR) blir ljudkvalitetsindex 1,2 som innebär god ljudkvalitet.

40 km/h – Diskuterad ny skyltad hastighet

Inga planerade bostäder får över 55 dB(A) ekvivalentnivå med 40 km/h. Bostäderna kan planeras utan hänsyn till trafikbullret utomhus. Med förstärkt trafikbullerisolering blir ljudkvalitetsindex 2,4 och bostäder med mycket god ljudkvalitet kan byggas. Väljs minimikraven enligt Boverkets byggregler (BBR) blir ljudkvalitetsindex 1,5 som innebär god ljudkvalitet.

Samtliga bostäder kan, för båda hastighetsalternativen, få gemensamma eller enskilda uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Luft

Enligt kartor över partikelhalt framtagna av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund (2020) ligger halterna av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) under fastställt normvärde och miljökvalitetsmål.

Brand

För att skapa förutsättningar för räddningsinsatser behöver brandposter anläggas i området. Strategiska platser för brandposter beslutas i dialog med räddningstjänsten.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp samt dagvatten

Det planerade bebyggelsestillskottet ryms inom det kapacitetstak som finns avseende spillvatten i området Flogsta-Bälinge-Lövstalöt, som belastar samma del av ledningsnätet för spillvatten.

Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet ligger i dagsläget utanför kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Genomförandet av detaljplanen innebär att verksamhetsområdet behöver utvidgas. Uppsala Vatten och Avfall AB har gjort en utredning som visar att det finns förutsättningar och kapacitet för att ansluta den nya bebyggelsen till dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Exakt hur planområdet ansluts till allmänt vatten och avlopp utreds när plankarta och fastighetsindelning är klar.

När detaljplanen vunnit laga kraft kommer Uppsala Vatten föreslå till kommunfullmäktige att verksamhetsområdet utökas så att den föreslagna bebyggelsen inom planområdet ingår i verksamhetsområdet för dricks-, spill- och dagvatten.

En pumpstation behövs inom planområdet för att säkerställa hanteringen av spillvatten i utkanten av Bälinge. Pumpstationen placeras i nordvästra delen av

planområdet, nära väg 634 och i anslutning till parkmark. Planen reglerar pumpstationens placering, så att det finns ett minsta skyddsavstånd på 50 meter till närmast planerad bostad samt till befintliga fastigheter. Pumpstationen planläggs som en teknisk anläggning med byggrätt för en pumpstation (E_1) samt att det finns tillräcklig yta för angöring och uppställning av fordon till pumpstationen.

Avfall

Avfallshämtning för hushållsavfall ska kunna ske enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att avståndet (dragvägen) mellan avfallsrummet och hämtfordonet får vara högst 10 meter. Dragvägen ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader. Renhållningsfordon ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser.

Avfallshantering sker vid respektive bostad.

El

Planområdet ligger inom Uppsala Energis försörjningsområde.

Värme

Den övervägande delen av bebyggelsen utanför Uppsala stad försörjs av enskilda värmeanläggningar baserade på el, olja eller biobränsle. I nybyggda småhus utanför tätorten installeras ofta olika typer av värmepumpar. I äldre bebyggelse och på landsbygden är uppvärmning med olja vanlig, men särskilt på landsbygden förekommer ofta ved som bränsle. Detaljplanen reglerar inte vilken energikälla som ska användas.

Tele och bredband

Planområdet kan försörjas med tele och bredband.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med enskilt huvudmannskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA₁	<p><i>Gata</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig gatusektion. Från väg 634 planeras en lokalgata som löper centralt genom planområdet och utformas som en rundslinga (GATA₁). Lokalgatan utformas för dubbelriktad trafik med ett gatuområde på totalt 8,5 meter. Gatan innehåller en 2 meter bred gångbana, en 5,5 meter bred körbana, belysning och utrymmen för dagvattenhantering. Gatusektionen redovisas i</p>

planbeskrivningen under rubriken *Trafik och tillgänglighet*.

GÅNG₁CYKEL₁

Gångväg, Cykelväg

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en ny gång- och cykelväg längs västra kanten av planområdet, som söder om Åkerholmen viker av in mot den planerade bebyggelsen, och i söder ansluter till en planerad gång- och cykelväg inom *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2*. Det övergripande syftet är att skapa en sammanhängande gång- och cykelväg inom båda planerna, som omfattar en sträcka i höjd med Gystavägen i norr och södra delen av *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2*.

NATUR₁

Naturområde

Åkerholmen i nordvästra delen av planområdet planläggs som naturområde. Åkerholmar omfattas av ett generellt biotopskydd. Åkerholmar är också viktiga delar sett utifrån ett landskapsbildsperspektiv.

PARK₁

Park

Ett större område i norr och ett mindre område i öster planläggs som parkmark. Inom parkområdet möjliggörs en allmänt tillgänglig gångväg/slättpromenad, som i norra delen ansluter till Gystavägen, väster om väg 634 (utanför planområdet). Parkområdena skapar utrymme för mötesplatser, gång- och cykelstråk, dagvattenhantering med mera.

Kvartersmark

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

B

Bostäder

Planens huvudsakliga syfte är att planlägga för bostäder i anslutning till Bälinge med närhet till natur, park, service och kollektivtrafik. Bostäder är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i markanvändningen.

E₁

Pumpstation

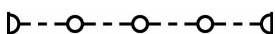
Bestämmelsen syftar till att säkerställa en plats för pumpstation för spillvatten i anslutning till parkmark, nära väg 634. Pumpstationens placering baseras på en utredning av Uppsala Vatten och Avfall AB.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv***Utformning***gång***Gångväg (slättpromenad)*

Inom parkområdet i norr och öster säkerställs att en allmänt tillgänglig gångväg/slättpromenad anläggs.

Åkerholme*Åkerholme ska anläggas*

För att rama in bebyggelsen mot det öppna landskapet föreslås att en ny åkerholme anläggs i nordost. Den nya åkerholmen ska utformas i likhet med naturligt förekommande åkerholmar vad gäller storlek, höjd och vegetation.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv***Utfartsförbud*

Syftet är att reglera antalet utfarter inom planområdet samt att säkerställa att inga utfarter tillkommer för nära väg 634.

*Mark***n₁***Marken är avsedd för lek*

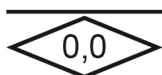
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en lekplats anordnas inom det centrala bostadsområdet.

*Omfattning***e₁0,0***Största byggnadsarea är angivet värde i m²*

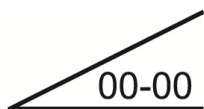
Syftet med bestämmelsen är att begränsa omfattningen på den tillkommande bebyggelsen för att säkerställa en god boendemiljö.

e₂0,0*Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet*

Syftet med bestämmelsen är att begränsa omfattningen på den tillkommande bebyggelsen för enbostadshus för att säkerställa en god boendemiljö.

*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter*

Med nockhöjd menas byggnadens högsta höjd. Syftet är att skapa en småskalig bebyggelse som förhåller sig väl till omgivande befintlig bebyggelse i Bälinge och till det öppna landskapet i öster.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

Takvinkeln får vara mellan angivet värde och angivet värde i grader

Syftet med bestämmelsen är att säkra en sammanhållen god arkitektur i ett område med öppen känslig landskapsbild.

f₁

Endast friliggande enbostadshus

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en glesare struktur av villor närmast det känsliga slättlandskapet i öster och norr.

f₂

Endast radhus

Planbestämmelsen syftar till att reglera en tätare struktur av radhus närmast väg 634 samt att skapa en god blandning av olika typer av småhus i planområdet.

f₃

Endast parhus

Planbestämmelsen syftar till att reglera en tätare struktur av parhus inom olika områden för att skapa en god blandning av olika typer av småhus i planområdet.

f₄

Endast parhus eller kedjehus

Planbestämmelsen syftar till att reglera en tätare struktur av parhus eller kedjehus inom olika områden för att skapa en god blandning av olika typer av småhus i planområdet.

f₅

Byggnader ska utformas i trä med tegelröda sadeltak

Syftet är att säkerställa att ett sammanhållet uttryck skapas i området med anledning av områdets läge, synligt på långt håll i slättlandskapet.

f₆


Takkupa får ha maxbredd på 3,0 meter och sluta minst 1,0 meter från taknock. Mot gata får högst två takkupor per bostad uppföras.

Syftet är att styra utformning och antal takkupor på radhus, parhus och kedjehus.

f₇

Taknock ska läggas parallellt med fasad mot gata

För att åstadkomma en mer lantlig karaktär regleras radhusen så att varje byggnads taknock läggs

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f₈	<p>parallellt med fasad mot gata.</p> <p><i>Komplementbyggnader ska utformas med en högsta nockhöjd på 4,0 meter</i></p> <p>Syftet är att begränsa nockhöjden för komplementbyggnader så att de underordnar sig huvudbyggnader.</p>
<i>Placering</i>	
p₁	<p><i>Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar till att friliggande enbostadshus placeras med tillräckligt avstånd till andra bostadsfastigheter och övriga fastighetsgränser. Det gör att karaktären blir gles, och avståndet mellan byggnad och gata ger området en lantlig karaktär med öppnare gaturum där grönska kan möta gatan, samt skapas vyer ut mot det öppna slättlandskapet.</p>
p₂	<p><i>Garage/carports angöringssida ska placeras minst 6,0 meter från gata</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar till att det skapas tillräckligt utrymme för personbil att parkera framför garaget eller carporten.</p>
p₃	<p><i>Komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet</i></p> <p>Planbestämmelsen som omfattar enbostadshus syftar till att säkerställa ett lämpligt avstånd för komplementbyggnader mot annan bostadsfastighet.</p>
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att avgränsa den nya bebyggelsens utbredning, säkerställa bebyggelsefria ytor mot parkområden och säkerställa ett byggnadsfritt område på 6,0 och 4,5 meter mot gata.</p>
<i>Fastighet</i>	
d₁₀	<p><i>Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter</i></p> <p>För enbostadshus regleras en minsta fastighetsstorlek för att uppnå en öppenhet och glesare karaktär närmast det öppna slättlandskapet.</p>

Administrativa bestämmelser

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
§1	<p>Markreservat för gemensamhetsanläggning. Kvartersmark</p> <p>Syftet är att möjliggöra bildande av gemensamhetsanläggning inom området.</p>

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas av plan- och byggnadsnämnden under första kvartalet 2024. Under förutsättning att planen inte blir överklagad får den laga kraft tre veckor därefter.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Detaljplanen genomförs på privat initiativ vilket innebär att exploatören har det samlade ekonomiska och administrativa ansvaret för genomförandet av detaljplanen.

Exploatören bekostar och ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och allmän plats, gata, park och natur.

Exploatören ansvarar för att säkra erforderliga rättigheter avseende mark som utgör allmän plats.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Kostnader för anläggningar som berör planen regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Anläggningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom området.

Gata, park och natur som omfattar befintliga och nya åkerholmar utformas som allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. Som huvudman för gata, park och natur bildas en eller flera gemensamhetsanläggningar, vilka förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar, som ansvarar för drift, skötsel och underhåll av dessa.

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

Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap för vägar, natur och parkområden

Kommunen är inte huvudman för allmän plats, gata och park och natur inom området. Följande bedöms vara särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap inom planområdet:

Planområdets läge

I Bälinge finns inga gator där Uppsala kommun är väghållare. Bälingeby Vägförening förvaltar parkytor och vägar genom gemensamhetsanläggningen, Bälinge ga:2. Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet innebär ett tillskott till den sammanhängande bebyggelsen som utgör Bälinge tätort. Det mest ändamålsenliga i det aktuella fallet uppnås genom en enhetlig förvaltning av hela Bälinge, vilket talar för ett fortsatt enskilt huvudmannaskap. Genomförande av detaljplanen innebär en naturlig utökning av Bälinge tätort i östlig riktning och detaljplaneområdet är lokaliserat i direkt närhet till befintlig bebyggelse som förvaltas enskilt.

Gator

Gatorna i hela Bälinge ingår i ett större enskilt vägnät. Infart till området sker via den statliga vägen 634, som gränsar mot planområdet i väster.

Parker

Samtliga parker i Bälinge är utformade som allmänna platser med enskilt huvudmannaskap.

Natur

Största delen av naturområden i Bälinge är utformade som allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. Åkerholmen, som ligger i anslutning till parkområde med enskilt huvudmannaskap, har bedömts lämplig att utformas med enskilt huvudmannaskap.

Genomförbarhet/rimlighet

Detaljplanen kan ses som ett tillägg i ett område där samtliga vägar utformats med enskilt huvudmannaskap. En fortsatt enhetlig förvaltning inom området bör leda till en fortsatt ekonomisk och rationell skötsel. Om inte alla vägar inom vägföreningen ges kommunalt huvudmannaskap är det svårt att motivera varför just denna nya planerade bebyggelse skulle föreslås få detta.

Planavtal

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

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen.

Avtalet ska ha godkänts av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar frågor gällande kostnads- och genomförandeansvar kopplat till detaljplanen.

Specifika delar i planen som har betydelse för genomförandet ska ingå i avtalet. Avtalet verkar styrande för genomförande av allmänna platser och behandlar de marköverföringar som krävs för planens genomförande. Utbyggnad av allmän plats som tillskapas i detaljplanen ska bekostas av exploatörerna inom detaljplanen. Exempel på delar som kan ingå i avtalet är ansvar och kostnader för dagvattenhanteringen under byggnadsskedet samt efter att byggnation är färdigställd och ansvar och kostnader för nödvändiga lantmäteriförrättningar inom detaljplaneområdet.

Som en bilaga till exploateringsavtalet avses ett avtal rörande utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp att upprättas. Avtalet avser att reglera ansvar och kostnader mellan exploatören och Uppsala Vatten och Avfall AB.

Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av del av fastigheten Gysta 1:13. Lagfaren ägare är två privatpersoner. Exploatör är Aros Bostadsutveckling AB. Gysta Fastighetsutveckling AB är ägare genom köp. Samtliga aktier i Gysta Fastighetsutveckling AB har förvärvats av Aros Bostadsutveckling AB.

Gemensamhetsanläggningar

För lokalgator, kvartersgator, gemensamma lokaler, sophus, angöringsytor med mera på kvartersmark kommer gemensamhetsanläggningar att behöva bildas för de fastigheter som ska vara delägare i anläggningen. Behovet av gemensamhetsanläggning samt lämpligheten av sådan prövas vid lantmäteriförrättning. Kostnader kopplade till en gemensamhetsanläggning delas upp i anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll. Dessa kostnader fördelas mellan deltagande fastigheter genom andelstal, vilka bestäms i lantmäteriförrättningen. En särskild samfällighetsförening kan bildas för att sköta förvaltningen av anläggningen.

Servitut och rättigheter

Fastighet	Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Gysta 1:13	Tele		Nyttjanderätt	56/124
Gysta 1:13	Tele		Nyttjanderätt	56/127

Bild 21 Tabell över rättigheter som kan belasta fastigheten.

Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns inga markavvattningsföretag (även kallat dikningsföretag).

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanens genomförande medför att fastighetsgränserna i planområdet förändras, se karta nedan. Gysta 1:13 kommer att delas upp i flertalet fastigheter, för allmän plats och kvartersmark. Mark som planläggs som allmänt ändamål ska bilda nya fastigheter för vilka en eller flera gemensamhetsanläggningar ska bildas, alternativt ingå i kommunens fastighetsinnehav. Den mark som planläggs för kvartersmark för bostäder avses avstyckas till nya fastigheter där avgränsningen styrs av ägandeskap.

Eftersom en del gränser för fastigheten Gysta 1:13 ännu är osäkra ska fastighetsbestämning ske där det bedöms nödvändigt innan planen antas. På plankartan finns därför texten ”osäker gräns” inlagd. Denna tas bort när gränsbestämningen är klar.

För genomförande av ovan så kommer i exploateringsavtalet en överenskommelse om fastighetsreglering att upprättas.

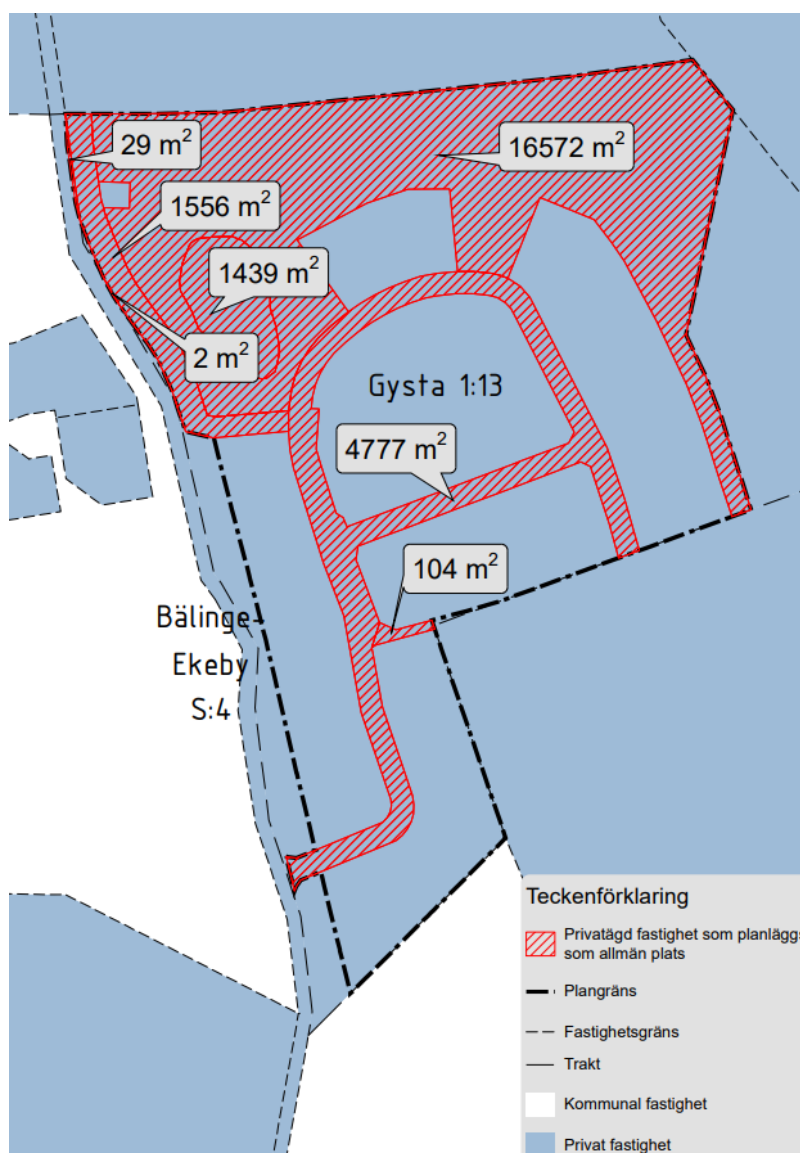


Bild 22 Illustrationen visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Exploatören står för kostnaden av framtagandet av detaljplanen samt kostnader för fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen.

Exploatören bekostar utbyggnad av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen.

Gatukostnader

Planens genomförande kräver att en ny gata behöver byggas ut, som ansluts till statlig väg (634), samt en ny gång- och cykelväg. Exploatören bekostar den nya gatan och gång- och cykelvägen inom planområdet och kostnader förenade med utbyggnaden, såsom projektering, tillståndsprocesser med mera. Gatuutbyggnaden regleras i exploateringsavtalet.

Bygglov

Avgiften för bygglov består exempelvis av bygglovsavgiften, avgift för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras sökande enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

Fastighetsbildning

Avgift för lantmäteriförrättning debiteras enligt myndighetens gällande taxa och betalas av exploatören.

Anslutningsavgifter

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt VA-huvudmannens vid anslutningstillfället gällande taxa och bekostas av exploatören.

Kostnader för ledningsflytt inom planområdet

Exploatören ansvarar för att teckna överenskommelse med berörda ledningsägare om ansvars- och kostnadsfördelning gällande erforderliga ledningsarbeten och ledningsomläggningar.

Övriga kostnader

Exploatören ansvar för övriga kostnader förenade med exploateringen.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Ledningar

Kända ledningsägare (enligt ledningskoll december 2020) inom eller nära intill planområdet tillhör:

- Skanova
- Uppsala Vatten och Avfall
- Upplands Energi
- Uppsala kommun, belysning

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 igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s gällande taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift).

Det planerade bebyggelsestillskottet behöver rymmas inom det kapacitetstak som finns avseende spillvatten i området Flogsta-Bälinge-Lövstalöt och får inte överskridas.

Dagvatten

Dagvatten från det nya exploateringsområdet föreslås avvattnas via traditionellt ledningssystem till öppna dagvattendammar/öppen dagvattendamm för fördröjning och rening innan utsläpp sker till befintligt dikessystem.

Arkeologi

En arkeologisk utredning har genomförts under planarbetet. Inom planområdet har sex nyupptäckta fornlämningar dokumenterats. Allt arbete som innebär ingrepp i fornlämningar eller i fornlämningsområde kommer att kräva tillstånd från länsstyrelsens kulturmiljöenhet. Byggherren ansvarar för tillståndsansökan samt bekostar de eventuella undersökningar som är nödvändiga.

Bygglovavgift

När detaljplanen har fått laga kraft har byggaktören rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens gällande bygglovtaxa.

Elförsörjning

Elledningar finns i anslutning till befintlig angränsande bebyggelse.

Pumpstation

En pumpstation behövs inom planområdet för att säkerställa hanteringen av spillvatten i utkanten av Bälinge. Pumpstationen placeras i nordvästra delen av planområdet, i anslutning till parkmark. Planen reglerar pumpstationens placering, så att det finns ett minsta skyddsavstånd på 50 meter till närmaste bostad. Pumpstationen planläggs som en teknisk anläggning med byggrätt för en pumpstation (E₁) samt att det finns tillräcklig yta för angöring och uppställning av fordon till pumpstationen.

Jordbruksmark

Eftersom jordbruksmark tas i anspråk behöver exploatören som markägare göra en anmälan om ianspråktagande av jordbruksmark till länsstyrelsen.

Länshållningsvatten

Om länshållningsvatten uppkommer i samband med borrhning, schaktning, sprängning eller annan verksamhet under byggskedet ska Uppsala Vattens riktlinjer för detta efterlevas. Inget länshållningsvatten får avledas till det kommunala nätet utan Uppsala Vattens medgivande.

Avfall

I samband med bygglovsgivning och projektering ska samråd placering av soprum och avfallshantering med Uppsala Vatten.

Planens konsekvenser

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

Sammantaget visar bedömningen att:

- Landskapsbilden kommer att påverkas då området utvecklas från öppen jordbruksmark till bostadsområde. Utbyggnadsprincipen överensstämmer med tidigare utbyggnader och exploateringen följer översiktsplanens intentioner. Den nya bebyggelsen utgör ett naturligt tillväxtområde i Bälinge och kan inordnas i den befintliga bebyggelsestrukturen.

- Det öppna jordbrukslandskapet förändras. I det fortsatta planarbetet bör ingå att redovisa hur bebyggelsen skall förhålla sig till omgivande landskap. Särskilt viktigt är att studera områdets avslutning mot det öppna landskapsrummet i norr och öster.
- Inom planområdet finns en biotopskyddad åkerholme som ska skyddas från exploatering och planläggas som naturmark.
- God bebyggd miljö kan skapas i en ort med service (skola, förskola med mera).
- Utbyggnaden sker i ett fornlämningsrikt område och dessa värden ska hanteras med varsamhet.
- Trafiken kommer att öka lokalt i området. Kollektivtrafik med hög turtäthet finns.
- Det finns inga kända miljöproblem på platsen i form av till exempel kända markföroreningar.
- Planområdet bedöms inte påverkas av någon buller- eller luftproblematik.
- Området kan anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem. Därmed bör trycket på att etablera spridd bebyggelse, som är sämre ur hållbarhetssynpunkt, minska i och omkring Bälinge.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, bedöms ett genomförande av detaljplan för Gysta 1:13 inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkens 6 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen tar ställning till behovsbedömningen under plansamrådet. Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med beslut om granskning av planen.

Miljöaspekter

Landskapsbild

Den föreslagna bebyggelsen ses som en naturlig fortsättning av tätorten Bälinge.

I planen medges en glesare struktur av enbostadshus närmast det öppna landskapet och en tätare struktur av radhus, parhus, kedjehus och småskaliga flerbostadshus i övriga delar av planområdet. För att åstadkomma en sammanhållen bebyggelse som anspelar till det omgivande slättlandskapet utformas bebyggelsen med fasadmaterial i trä och tegelröda sadeltak.

Planen reglerar att en öppning/grönstråk skapas mellan bebyggelsen och parkområdet i norr. Den glesa strukturen av villabebyggelse närmast det öppna slättlandskapet, som sedan övergår i ett parkstråk längst i öster skapar en mjuk övergång och en fin anpassning mot det öppna slättlandskapet.

Kulturmiljö

Detaljplanen berör inte några riksintressen för kulturmiljön.

Inom planområdet har sex nyupptäckta fornlämningar dokumenterats från yngre bronsålder eller äldre järnålder. 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.

Naturmiljö

Detaljplanen berör inte några riksintressen för naturmiljön, och det finns inga utpekade naturvärden.

Ett genomförande av planen innebär att brukningsvärd åkermark omvandlas till bostadsområde. Bälinge är en prioriterad tätort som ska ges möjlighet att utvecklas och möjliggöra ny basservice, samt skapa underlag att upprätthålla befintlig basservice. Bälinge har få andra platser där bostadsbebyggelse är möjlig och begränsade möjligheter till förtätning inom den befintliga bebyggelsestrukturen. Behovet av bostäder i ett centralt och kollektivtrafknära läge är svårt att tillgodose på annan plats inom tätorten. En utbyggnad av tätorten där befintliga anslutningspunkter till det kommunala vatten- och avlopps nätet kan nyttjas, och som inryms inom dess tekniska kapacitet, bedöms vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig.

Den biotopskyddade åkerholmen i planområdets nordvästra del, planläggs som naturmark. Åkerholmar har stor betydelse för Bälinge eftersom större sammanhängande skogar saknas.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen berör inte några riksintressen för rekreation och friluftsliv.

Planen anses kunna tillgodose områdets behov av parker och närnatur. Möjlighet finns att skapa stråk, stigar och mötesplatser där boende inom och utanför planområdet kan vistas. Planen säkerställer att passagemöjligheter i form av grönstråk och utblickar sparas mellan bebyggelsen.

Ett större område i norr och ett mindre område i öster planläggs som parkmark. Parkområdet skapar utrymme för mötesplatser, gång- och cykelstråk, dagvattenhantering med mera. De parkmiljöer som planeras kommer även att gynna boende utanför planområdet.

Parkområdet närmast det öppna landskapet i öster möjliggör en allmänt tillgänglig slättpromenad längs med omgivande åkermark. I norra delen ansluter slättpromenaden till Gystavägen, väster om väg 634 (utanför planområdet) och i söder till planerad slättpromenad inom pågående *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2*.

Mark och vatten

Ett genomförande av planen innebär att andelen hårdgjorda ytor kommer att öka då jordbruksmarken omvandlas till bostadsändamål. Ökade dagvattenflöden från planområdet och möjlig hantering av dagvattnet har utretts inom ramen för planarbetet.

Planen reglerar så att dagvattnet fördröjs och renas inom planområdet innan det släpps på det kommunal vatten- och avlopps nätet.

Enligt resultat från föroreningsberäkningarna förväntas inte planerad exploatering bidra till en otillåten påverkan på recipienten och därmed bedömd planerad exploatering inte försvåra förutsättningarna att uppnå miljökonsekvensnormerna (MKN) i Åloppebäcken trots att vissa modellerade ämnen beräknas öka jämfört med befintlig situation.

Planområdet föreslås ingå i verksamhetsområdet för den kommunala allmänna vatten- och avlopps anläggningen. Detta innebär att det nya området inte kommer att belasta närliggande recipient negativt.

Resurshållning

Tillskott av bebyggelse sker i anslutning till befintligt kommunalt vatten- och avlopps nät, och möjlighet finns att utvidga detta. Därmed bör trycket på att etablera spridd bebyggelse, som är sämre ur hållbarhetssynpunkt, minska i och omkring Bälinge.

Småhusbebyggelse i orter på landsbygden kan generera en högre användning av bil som transportmedel. Planområdets närhet till kollektivtrafik med hög turtäthet genom busshållplatser vid väg 634 i anslutning till planområdet ger möjlighet till hållbart resande. En större befolkning i en prioriterad tätort som Bälinge skapar även möjligheter till att stärka serviceutbudet och minska behovet av resor till Uppsala och övriga orter för service.

Hälsa och säkerhet

Planen förväntas inte påverka omgivningen i någon större utsträckning vad gäller buller och luft. Omgivningen bedöms inte ha någon negativ påverkan på den föreslagna bebyggelsen.

Sociala aspekter

Variation av bostäder

Bebyggelsen i området har reglerats så att en variation av bostäder erbjuds. Det ökade utbudet underlättar för människor i olika åldrar och med olika behov att bosätta sig i området.

Trygghet, tillgänglighet och barnperspektiv

Detaljplanen ger förutsättningar för en trygg, småskalig och naturnära boendemiljö.

Detaljplanen säkerställer att oskyddade trafikanter, särskilt skolbarn, kan röra sig inom planområdet längs en ny separat gång- och cykelväg till bland annat målpunkten förskolan inom *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2*. En gång- och cykelvägskoppling skapas också i höjd med Gystavägen, väster om väg 634 (utanför planområdet).

God tillgång på gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik, ger goda förutsättningar både för att ta sig till funktioner inom planområdet i Bälinge och till Uppsala stad.

Med korta avstånd till gång- och cykelvägar, lekplatser samt med närhet till naturen och förskola bedöms planläggningen ge ett område som tar väl hänsyn till barnperspektivet.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner om ökat antal bostäder och serviceutbud i Bälinge som en av de utpekade prioriterade tätorterna.

Bälinge omges huvudsakligen av jordbruksmark, liksom många av tätorterna i Uppsala kommun. En framtida utbyggnad av tätorten förutsätter därför att jordbruksmark kan tas i anspråk. Den föreslagna bebyggelsen är av väsentligt samhällsintresse för utvecklingen av Bälinge, som är en prioriterad tätort enligt översiktsplanen. Eftersom planområdet ligger nära redan etablerade villaområden bör det kunna ses som ett naturligt tillväxtområde i Bälinge.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör miljöbalkens 3 kapitel. Brukningsvärd jordbruksmark enligt 4 § bedöms kunna tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och detta behov bedöms inte kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Utveckling av en prioriterad tätort, servicenod och landsbygdsnäring räknas till sådant väsentligt samhällsintresse i kommunens översiktsplan. Detaljplanen berör även kulturmiljön i form av fornlämningar. Detaljplanen bedöms sammantaget vara i överensstämmelse med miljöbalkens 3 kapitel 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör inte riksintressen enligt miljöbalkens 4 kapitel.

Detaljplanen kan indirekt beröra miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten enligt miljöbalkens kapitel 5. Detta med anledning av att recipienten för dagvatten är Fyrisån, via Sundbromarksbäcken, Åloppebäcken och Jumkilsån. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens 5 kapitel.

Detaljplanen berör miljöbalkens 7 kapitel avseende det generella biotopskyddet. En biotopskyddad åkerholme finns inom planområdet. Dessa miljöer är skyddade och det är förbjudet att vidta åtgärder eller bedriva verksamheter som kan skada naturmiljön i dessa biotoper. Markområdet med åkerholmen är planlagd som naturmark. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens 7 kapitel. Detaljplanen berör inte miljöbalkens 8 kapitel.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploatören Bälinge Holding AB, gemensamt av Aros Bostadsutveckling AB och Profura Fastigheter AB.

Situationsplan och illustrationer har tagits fram av Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.

Tekniska utredningar har tagits fram av Structor Uppsala AB (dagvattenutredning), Iterio AB (trafikutredning), Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB (trafikbullerutredning) och Sweco AB (PM Geoteknik).

Arkeologisk utredning har tagits fram av Upplandsmuseet.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Marie-Louise Elfström. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Veronica Sjögren, kartingenjör
Viktor Bjelvenfeldt, konsult mark- och exploateringsingenjör
Kristofer Sundqvist, konsult mark- och exploateringsingenjör
Carl Näslund, trafikplanerare
Charlotte Planeröth, bygglovshandläggare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2023-03-06

Johan Nilsson
planchef

Marie-Louise Elfström
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd 2023-03-23