

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2016-001667Handläggare:
Marie-Louise Elfström tel. 018-727 45 56

Planbeskrivning

Detaljplan för Gysta 1:13 m.fl.

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNINGSHANDLING

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stadshuset 2
Telefon: 018-727 00 00
E-post: plan-byggnadsnamnden@upsala.se
www.upsala.se

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Ändringar efter samråd	4
Vad är en detaljplan?	5
Planprocessen.....	6
Granskningshandlingar.....	6
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplan	7
Landsbygdsprogram	9
Detaljplaner.....	10
Planens innehåll.....	10
Planens syfte	10
Planens huvuddrag.....	10
Planområdet	11
Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning.....	12
Kulturmiljö	21
Natur och park	22
Trafik och tillgänglighet.....	29
Social hållbarhet.....	36
Klimatfrågor	37
Mark och geoteknik	38
Vattenmiljö.....	38
Hälsa och säkerhet	44
Teknisk försörjning.....	47
Motiv till detaljplanens regleringar.....	50
Användning av mark och vatten.....	50
Genomförandefrågor.....	57
Fastighetsrättsliga frågor	57
Tekniska frågor	61
Ekonomiska frågor	63
Organisatoriska frågor.....	63
Prövning enligt annan lagstiftning	66
Planens konsekvenser	67
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	67
Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan	67
Miljöaspekter.....	68
Sociala aspekter.....	70

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	71
Översiktsplanen	71
Miljöbalken	71
Medverkande.....	73

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 60 bostäder och natur- och parkmiljöer i östra Bältinge. Planen ger utrymme för en variation 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 en allmänt tillgänglig gångväg (slättpromenad) mellan bebyggelsen och omgivande slättlandskap.

Den nya bebyggelsen ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanen.

Ändringar efter samråd

Ändringarna redovisas i detalj i samband med att stadsbyggnadsförvaltningen kommenterar inkomna synpunkter under olika ämnesrubriker. Nedan visas ändringarna i stora drag.

Nya utredningar

- Naturvärdesinventering
- Inventering av fladdermöss och kattuggla samt artskyddsutredning
- Bedömning om grundvattenpåverkan
- Dikeskapacitet och markavvattningsföretag
- Kvalitetsprogram allmän platsmark
- Lokaliseringsanalys

Utredningar som uppdaterats

- Dagvattenutredning
- Trafikutredning
- Trafikbullerutredning

Plankarta

- Den östra plangränsen har justerats.
- Plangränsen i sydost har justerats så att området för gång- och cykelväg (som tidigare delvis ingick även i detaljplan för Bältinge-Ekeby 1:2) hamnar i sin helhet inom planområdet.
- Den centrala kvartermarken har övergått till parkmark (PARK).
- Ett område för park (stråk) har tillkommit i sydväst (PARK). I anslutning till parkområdet har plangränsen justerats.
- Ett område för dagvattendamm (E1) och ett område för pumpstation (E2) har tillkommit. I området ingår också en serviceväg till dagvattendammen och pumpstationen. Planen säkerställer att vägen också kan användas som gångväg (n2).
- Ett område avsett för översvämning av skyfallsvatten har tillkommit (SKYDD).
- Ett område för transformatorstation (E₃) har tillkommit.

- Området för åkerholme har flyttats till dagvattendammens södra del.
- Området för pumpstation (E_2) har flyttats till planområdets nordöstra del.
- Området för gångväg (slättpromenad) har justerats ($g_{\text{ång}}$).
- Området för gång- och cykelväg i väster har justerats.
- Bestämmelse om markreservat på allmän plats för allmännyttiga underjordiska ledningar har lagts till (u_1, u_2).
- Bestämmelse att marken endast får förses med komplementbyggnader har lagts till.
- Bestämmelse att mark avsedd för dike har lagts till inom allmän plats och kvartersmark ($dike, n_1$).
- Bestämmelse att hålträd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk ($träd$).
- Bestämmelse att varje bostads ska ha tillgång till minst en bullerskyddad uteplats har lagts till (m_1).
- Bestämmelse om byggnadsarea har justerats (anges i procent, e_2).
- Bestämmelse om fasadmateriäl har justerats (f_7).
- Bestämmelse har lagts till att tekniska installationer och andra tillägg ska vara väl integrerade i gestaltningen har lagts till (f_8).
- Bestämmelse om plank, stängsel eller annan avgränsning ska harmonisera med fasadkulörer har lagts till (f_{10}).
- Bestämmelse om att källare inte får finnas har lagts till (b_1).
- Bestämmelse om takkupa har tagits bort.
- Bestämmelse om takvinkel har tagits bort.
- Bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning (g), kvartersmark, har tagits bort.

Planbeskrivning

- Detaljplanens förfarande har ändrats från utökat förfarande till standardförfarande.
- Avsnittet Översiktsplan har kompletterats (*Översiktsplan 2010*).
- Avsnittet Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning/förändringar har kompletterats (*Bebyggelsens anpassning till slättlandskapet*).
- Ett avsnitt om Klimatfrågor har kompletterats.
- Avsnittet Hälsa och säkerhet har kompletterats (*Magnetfält, Dags- och solljus och Jordbruksmark*).
- Avsnittet Teknisk försörjning har kompletterats (*Brandvatten*).
- Avsnittet Genomförandefrågor har kompletterats och justerats.
- Avsnittet om Sociala aspekter har kompletterats.
- Avsnittet Planens konsekvenser har kompletterats (*Samlad bedömning och betydande miljöpåverkan*).
- Avsnittet Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken har kompletterats (*Miljöbalken*).

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 2016-10-27. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

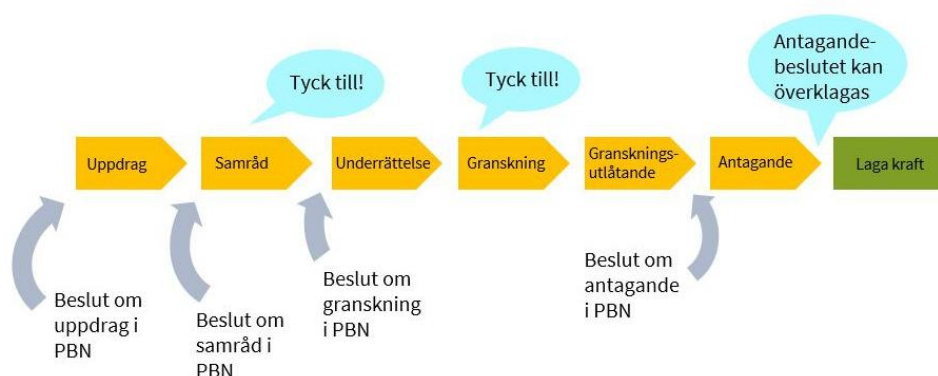


Bild 1 Processpil för standardförfarande

Granskningshandlingar

Planhandling

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

Övriga handlingar

Nedan listas de handlingar som upprättats under planarbetet. Alla utredningar är beställda av exploatören, granskade och godkända som planeringsunderlag av Uppsala kommun om inte annat anges.

- Fastighetsförteckning*
- Arkeologisk utredning, Upplandsmuseet, juni 2021
- Utrednings PM Geoteknik, Structor, 2022-04-29
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, Structor, 2022-04-29
- Trafikutredning, Iterio, juni 2026 (rev)
- Trafikbillerutredning, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2026-05-06
- Dagvattenutredning, Structor, 2026-05-29
- Bedömning av grundvattenpåverkan, Structor, 2026-05-29

- Dikeskapacitet och markavvattningsföretag, Structor, 2026-05-29
- Naturvärdesinventering, Biomedica Omberg, 2026-06-25 (rev)
- Inventering av fladdermöss och kattuggla samt artskyddsutredning, Biomedica Omberg, 2026-06-26 (rev)
- Kvalitetsprogram allmän platsmark, Bjerking, 2026-06-18
- Lokaliseringsanalys, Uppsala kommun, 2026-07-28

Arkeologisk utredning är beställd av exploatören och upphandlad och granskad av länsstyrelsen.

Granskningshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets 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

Översiktsplan 2016

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 kollektivtrafiknära lägen.

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 landsbygdsnäringar. Väster om Bälinge finns ett större grönområde med värden för rekreation, biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

I översiktsplanens plankarta (bild 2) redovisas de prioriterade tätorterna med yttre zon för bebyggelse. Den yttre zonen är schematiskt avgränsad och 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. Det brunfärgade området utgör Uppsalaslätten och ska bevaras öppet och berg- och moränhöjderna bör inte få ytterligare bostadsbebyggelse.

Planeringsstrategi

Varje mandatperiod tar kommunfullmäktige ställning till hur aktuell översiktsplanen är i en så kallad planeringsstrategi. Översiktsplanen ska alltid läsas tillsammans med den senaste planeringsstrategin. Planeringsstrategin godkändes av kommunfullmäktige 7 november 2023. Planområdet berörs inte av planeringsstrategins innehåll.



Bild 2 Schematisk zon för bebyggelse inom Bälinge enligt översiktsplan 2016. Planområdet är markerat med röd linje. Söder om planområdet pågår planarbeten för Bälinge-Ekeby 1:2 m.fl. och del av Bälinge-Ekeby 1:3. Planområdena är markerade med svart streckade linjer.

Översiktsplan 2010

När positivt planbesked för detaljplanen beslutades av plan- och byggnadsnämnden gällde Översiktsplan 2010. Enligt Översiktsplan 2010 gjordes ställningstagandet att Bälinge bör byggas ut främst i västlig och östlig riktning. Översiktsplan 2010 innehöll ortsfördjupningar (2006) med beskrivningar för varje tätort. I ortsfördjupningen för Bälinge har planområdet pekats ut som nytt bebyggelseområde (B3).

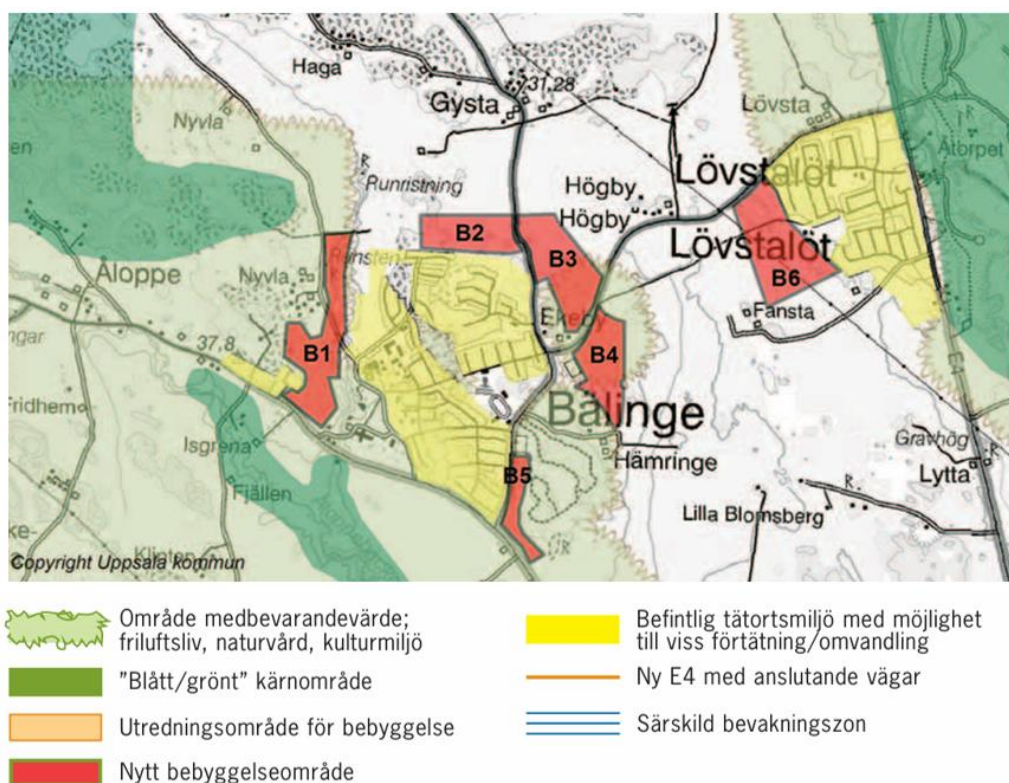


Bild 3 Karta från ortsfördjupning för Bälinge (2006).

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 Sida 6 (42) 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. Planarbetet har samordnats med pågående detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2 m.fl. för att säkerställa en systemlösning för gatu- och gång- och cykelvägnät, teknisk försörjning, hantering av skyfall och brandvattenförsörjning. Planarbetet har också samordnats vad gäller bebyggelsestruktur och parkmiljöer.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 60 bostäder och natur- och parkmiljöer i nordöstra Bälinge. Planen ger utrymme för en variation 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 en allmänt tillgänglig gångväg (slättpromenad) mellan bebyggelsen och omgivande slättlandskap.

Planens huvuddrag

Planen innebär att cirka 60 bostäder får uppföras i form av en blandning av enbostadshus (villor), parhus, kedjehus, radhus. Bebyggelsen ges en karaktär som är inspirerad av principerna i trädgårdsstaden och utformas med hänsyn till 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 karaktär ska bebyggelsen utformas med fasader i trä, puts eller tegel i jordfärger. Tak ska utformas med tegelröda sadeltak.

Norra och östra delen av planområdet planläggs som parkmark. En lekplats möjliggörs i ett centralt läge i planområdet. Inom parkområdet möjliggörs en allmänt tillgänglig gångväg längs med omgivande slättlandskap. I söder ansluter gångvägen till planerad gångväg (slättpromenad) inom detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2. I väster ansluter gångvägen till en planerad gång- och cykelväg, som i norr möjliggör koppling till bebyggelsen väster om väg 634. I söder säkerställs en gatu- och gång- och cykelvägskoppling till detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2. Detta innebär att oskyddade trafikanter, särskilt skolbarn, kan röra sig säkert inom båda planerna till bland annat den planerade målpunkten förskolan inom detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2.

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

Planområdet föreslås ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i nordöstra Bälinge, cirka 12 kilometer norr om Uppsala stad.

Planområdet är cirka 5 hektar stort. Planområdet utgörs av åkermark och en vegetationsklädd åkerholme.

Planområdet gränsar i norr, öster och sydost mot jordbruksmark, (som delvis är bevuxet med energiskog) i sydväst mot skogsmark och i väster mot väg 634. Väster om väg 634 finns skogsmark och enstaka villabebyggelse.

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 omgivningar, motionsspåren och skogsmarkerna upp mot Kiplingeberg är viktiga för närrekreation. Bälinge har ett medelgott serviceutbud och goda förbindelser med kollektivtrafik till Uppsala.

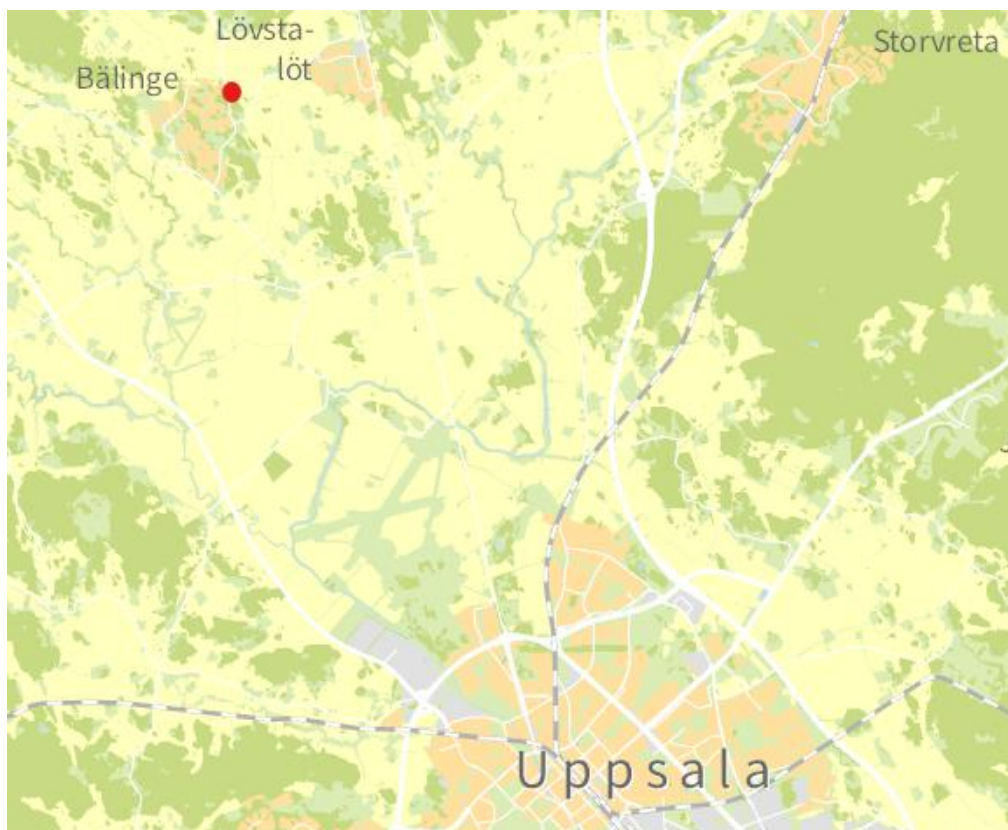


Bild 4 Översiktskarta som visar planområdets läge i Bälinge och Uppsala. Planområdet är markerat med en röd prick.



Bild 5 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.



Bild 6 Vy sett från väg 634 mot norr med planområdet till höger i bilden.



Bild 7 Vy sett från skogskanten i planområdets södra del mot norr.

Förändringar

Bebyggelsens anpassning till slättlandskapet

Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner vad gäller att expandera tätorten Bälinge. Detaljplanen är anpassad efter platsens förutsättningar varför den avviker något från översiktsplanens schematiska gräns för tätortens utveckling. En bärande princip för bebyggelsens utbredning i detaljplanen är att den lokaliseras innanför

randen av de större åkerholmar som avgränsar Bälinges östra delar mot det öppna slättlandskapet. Bebyggelsens utbredning och utformning har också beaktat:

- Befintlig tätortsgräns
- Pågående planerad expansion för sammanhållen bebyggelse
- Slättlandskapets landskapsrum och siktlinjer
- Befintlig teknisk försörjning

Bebyggelsen är begränsad till området mellan befintlig tätort och den rand av större åkerholmar som utgör en naturlig avgränsning ut mot det öppna slättlandskapet. För att stärka karaktären av en landskapsbild med åkerholmar och skogspartier som utgör yttre gräns för bebyggelse, föreslås en ny anlagd åkerholme i östra delen av planområdet.



Bild 8 Visar detaljplanen och *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2 m.fl.* Detaljplanernas gränser är markerade med röd linje. Den nya bebyggelsens gräns är markerad med vitstreckad linje. Översiktsplanens schematiska zon för tätortsutveckling är markerad med gul färg. Befintliga åkerholmar är markerade med mörkgrön färg. Föreslagen åkerholme är markerad med ljusgrön färg och planerad dagvattendamm är markerad med blå färg. Tyréns.



Bild 9 Vy från norr på väg 634 i riktning mot Bälinge. Planerad bebyggelse till vänster i bilden och befintlig bebyggelse till höger i bilden. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling.

Bebyggelse

Detaljplanen innebär att cirka 60 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.

Planen reglerar att öppningar/grönstråk skapas mellan bebyggelsen och parkområdet i norr. Planen reglerar att en viktig siktlinje (längs östra gatans förlängning mot norr) behålls med utblick över Bälinges slättlandskap. I nordost ska en ny åkerholme anläggas för att ge stöd åt bebyggelsen och därmed skapa en naturlig övergång mot det öppna slättlandskapet.

Norra och östra delen av planområdet planläggs som parkmark. En lekplats möjliggörs i ett centralt läge i planområdet. Inom parkområdet möjliggörs en allmänt tillgänglig gångväg längs med omgivande slättlandskap. I söder ansluter gångvägen till planerad gångväg (slättpromenad) inom detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2. I väster ansluter gångvägen till en planerad gång- och cykelväg, som i norr möjliggör koppling till bebyggelsen väster om väg 634. I söder säkerställs en gatu- och gång- och cykelvägskoppling till detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2. Detta innebär att oskyddade trafikanter, särskilt skolbarn, kan röra sig säkert inom båda planerna till bland annat den planerade målpunkten förskolan inom detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2.

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 karaktär ska bebyggelsen utformas med fasader i trä, puts eller tegel i jordfärger. Fasadfärgerna ska följa svensk landsbygdstradition med bruna, varmröda, gulockra eller varmgröna kulörer (se bild 16). Plank, stängsel eller annan avgränsning ska harmonisera med fasadkulörer.

Tak ska utformas med tegelröda sadeltak. Tekniska installationer och andra tillägg ska vara väl integrerade i gestaltningen. Friliggande enbostadshus (villor) tillåts uppföras med en högsta nockhöjd som motsvarar två våningar (9,5 meter). För radhus, parhus och kedjehus regleras nockhöjden så att det också är möjligt att uppföra en

vindsvåning, vilket innebär en högsta nockhöjd som motsvarar tre våningar (10,5 meter).

För att åstadkomma en mer lantlig karaktär regleras radhusen så att varje byggnads taknock läggs parallellt med fasad mot gata.

För radhus, parhus och kedjehus reglerar planen en största byggnadsarea. För friliggande enbostadshus (villor) regleras en största byggnadsarea på 20 procent av fastighetsarean. Det finns också en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek för enbostadshus (mellan 800–900 kvadratmeter).

I västra delen av planområdet (närmast väg 634) finns bestämmelse som syftar till att säkerställa att varje bostad ska ha tillgång till minst en bullerskyddad uteplats.

Planen säkerställer att källare inte får finnas.

Komplementbyggnader får utföras med en högsta nockhöjd på 4 meter. Garage/carports angränsningssida 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.



Bild 10 Illustrationsplan som visar förslag till utbyggnad inom planområdet. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling.



Bild 11 Översiktsvy mot norr som visar föreslagen bebyggelse inom planområdet. Arkitektur & Projektutveckling.



Bild 12 Vy mot öster som visar exempel på parhus inom planområdet. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling.



Bild 13 Vy från väg 634 i riktning mot norr. Bebyggelsen inom planområdet till höger i bilden. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling.



Bild 14 Fasadvy som visar exempel på utformning av parhus mot gata. Bild: Reierstam Arkitektur & Projektutveckling.



Bild 15 Fasadvy som visar exempel på utformning av kedjehus mot gata. Bild: Reierstam Arkitektur & Projektutveckling.

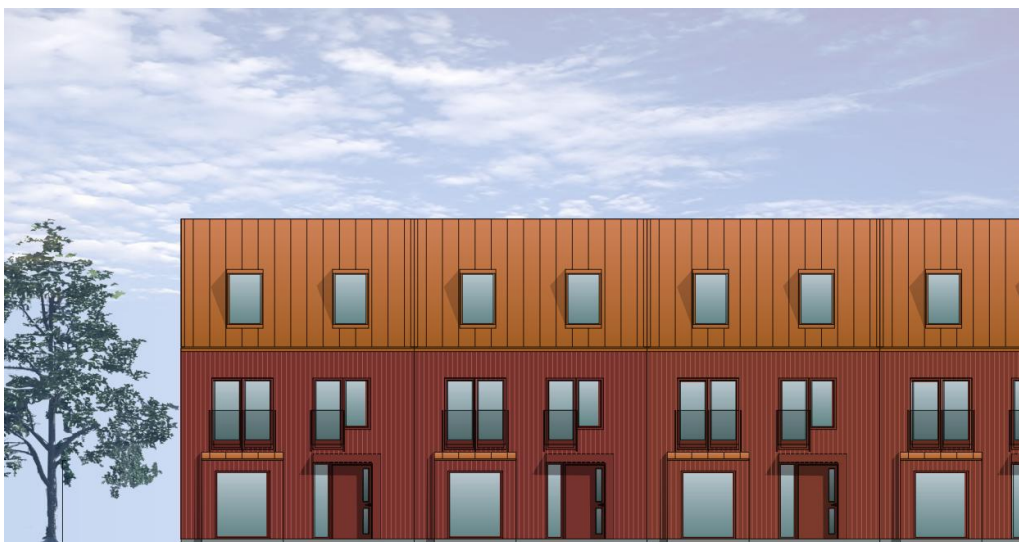


Bild 16 Fasadvy som visar exempel på utformning av radhus mot gata. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.



Bild 17 Illustration som visar NCS-kulörer som ryms inom begreppet jordfärger. Kulörerna följer svensk landsbygdstradition med bruna, varmröda, gulockra eller varmgröna färger. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling.

Förskola

Behovet av förskola bedöms uppstå när den planerade bostadsbebyggelsen i den aktuella detaljplanen och *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2 m.fl.* är utbyggd. Med anledning av detta planläggs en förskola för totalt 108 barn med sex avdelningar inom *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2 m.fl.*

Planerad grundskola

Cirka 600 meter söder om detaljplanen finns en detaljplan som möjliggör en ny grundskola (förskoleklass – årskurs 6) med kapacitet för 630 elever, inklusive idrottshall och fritidsverksamhet. En förväntad befolkningsökning i Bälinge och Lövstalöt ger upphov till ett ökat behov av kommunal service, däribland fler skolplatser.

Kulturmiljö

Förutsättningar

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

En arkeologisk utredning som omfattar planområdet har utförts av Upplandsmuseet (2021). Inom planområdet finns det omfattande fornlämningsområden. Vid utredningen framkom närmare 200 arkeologiska objekt. I stort sett samtliga arkeologiska objekt var av boplatsskarakter och bestod av härdar, ytor med kulturlager, nedgrävningar och stolphål. Inom området har sex nyupptäckta fornlämningar preliminärt avgränsats. Fornlämningar utgörs i fem fall av boplatsskarakter och i ett fall av boplatsskänning övrig.

Förändringar

Detaljplanen berör samtliga fornlämningar inom planområdet. Ett genomförande av detaljplanen förutsätter att fornlämningarna kan grävas ut och tas bort. Innan byggnation kan ske ska tillstånd sökas hos länsstyrelsen för att fornlämningar ska kunna grävas ut och flyttas från platsen.



Bild 18 Visar fornlämningar och fornlämningsområden inom planområdet. planområdet är markerat med vit linje. Forsök.

Natur och park

Förutsättningar

En naturvärdesinventering har genomförts av Biomedica Omberg (2026). Jordbruksmarken inom planområdet har naturvärdesklass 5, *endast allmän betydelse för biologisk mångfald*. Åkerholmen i nordväst har klass 4, *visst naturvärde*.

Fladdermöss, kattuggla och artskydd

En inventering av fladdermöss och kattuggla samt artskyddsutredning har tagits fram av Biomedica Omberg (2026). Vid fältbesöken för fladdermöss registrerades tre fladdermusarter; nordfladdermus, dvärgpipistrell och stor brunfladdermus nordväst om planområdet.

Samtliga fladdermöss i Sverige är fridlysta och skyddade enligt 4§ artskyddsförordningen. Dispens går att söka men ges sällan. I stället är vägen framåt, för exploateringsprojekt, att undvika att utlösa förbud. För att förbud enligt artskydds förordningen ska aktualiseras krävs att fladdermössens vilo- yngel- eller över vintringsplatser skadas eller förstörs. Risken för att det kommer att ske i planområdet bedöms som liten eftersom det huvudsakligen är åkermark som kommer tas i anspråk för byggnation. Det är därför tillräckligt med att anpassningar görs inom detaljplanen för att undvika risk för förbud enligt artskyddsförordningen. Inventeringen visar att området har en betydelse för fladdermöss i samband med födosök. Bedömningen är att särskilda skyddsåtgärder inte ska behöva genomföras för fladdermöss.

Under inventeringen noterades ingen kattuggla. Därmed bedöms kattuggla inte häcka inom planområdet och inte heller i dess omedelbara närhet.

Biotopskydd

I nordvästra planområdet finns en mindre åkerholme som omfattas av generellt biotopskydd. 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. Inom åkerholmen finns trolldruva, stensamlingar och en flerstammig ek.

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.

Det finns ett åkerdike som går längs med den norra planområdesgränsen och omfattas av generellt biotopskydd. Delar av diket ligger inom planområdet och fastigheten Gysta 1:13. Diket är inte vattenförande någon längre tid av året och hyser inga naturvärden. Diket har en avskärande funktion och kräver inga åtgärder mer än sedvanlig skötsel.



Bild 19 Karta som visar åkerholme och dike (blå färg) som omfattas av generellt biotopskydd. Planområdet är markerat med röd linje. Tyréns.



Bild 20 Vy från väg 634 mot norr. Planområdet är till höger i bilden. Åkerholmen syns strax till höger om väg 634. Bjerking.



Bild 21 Åkerholme i planområdets nordvästra del. Vy mot norr.

Förändringar

För allmän platsmark tillämpas enskilt huvudmannaskap vilket innebär att exploatören ansvarar för gestaltning och utbyggnad av allmän platsmark. Läs mer om huvudmannaskap i avsnittet *Huvudmannaskap*. Exploatören har tagit fram ett kvalitetsprogram för allmän plats (2026, Bjerking) i syfte att visa på den kvalitet och utformning av allmän platsmark som exploatören avser genomföra. I kvalitetsprogrammet beskrivs också skötselprinciper för parkmark och naturmark.

Ett större sammanhängande område i norr och ett område närmast det öppna landskapet i öster planläggs som parkmark. Parkområdena ska vara öppna och tillgängliga för alla. Den centrala parken ska utformas med gemensamma ytor, en lekplats, träd, buskar, stigar och sittplatser.

Planen reglerar att öppningar/grönstråk skapas mellan bebyggelsen och parkområdet i norr. Planen reglerar att en viktig siktlinje (längs östra gatans förlängning mot norr) behålls med utblick över Bälinges slättlandskap.



Bild 22 Bild 21 Förslag till utformning av den centrala parken. Bjerking AB.

Ny åkerholme

I nordöstra delen av planområdet 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.

Slättpromenad

Inom parkområdet möjliggörs en allmänt tillgänglig gångväg längs med omgivande slättlandskap. Gångvägen planeras inom båda detaljplanerna (Gysta 1:13 och Bälunge-Ekeby 1:2) närmast det öppna slättlandskapet i öster. Slättpromenaden är tänkt att fungera som ett motions- och rekreationsstråk samt ge access till åkerholmarna och slättlandskapet.

I söder ansluter gångvägen till planerad gångväg (slättpromenad) inom detaljplan för Bälunge-Ekeby 1:2. I väster ansluter gångvägen till en planerad gång- och cykelväg, som i norr möjliggör koppling till bebyggelsen väster om väg 634. Detaljplanen reglerar inom vilken yta gångvägen anläggs i syfte att säkerställa att det skapas ett respektavstånd på minst 3 meter mellan kvartersmark och gångvägen. Gångvägen utformas som en 2,5 m bred grusväg (med slitlager av stenmjöl) som slingrar sig fram i landskapet. Den binder samman Bälunge Ekeby 1:2 och Gysta 1:13 från Gystavägen i norr till det öppna landskapet och åkerholmarna i söder. Slättpromenaden är tänkt att fungera som ett motions- och rekreationsstråk samt ge access till åkerholmarna.

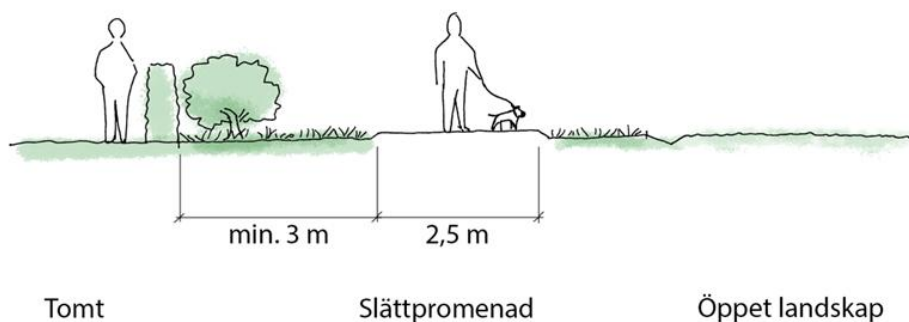


Bild 23 En principsektion för avstånd mellan kvartersmark och promenadstråk. Bjerking AB.



Bild 24 Illustration och vision av Bälinges gångväg längs det omgivande slättlandskapet. Bjerking.

Biotopskydd

Den biotopskyddade åkerholmen i nordvästra delen av planområdet planläggs som naturmark. Inom området för åkerholmen finns en bestämmelse att hålträd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Det biotopskyddade diket i norra delen av planområdet ingår i ett större sammanhängande parkområde och planläggs som dike.

Fladdermöss

För att förbud enligt artskyddsförordningen ska aktualiseras krävs bland annat att fladdermössens vilo- koloni- eller övervintringsplatser skadas eller förstörs. Risken för att det kommer att ske i planområdet bedöms som liten eftersom viktiga livsmiljöer i stort sett bevaras och att det huvudsakligen är åkermark som kommer tas i anspråk för byggnation. Det kommer även fortsättningsvis att finnas tillgång till lämpliga jaktmiljöer och hålträd i området. Det finns heller inga kolonier inom planområdet.

Anpassningar som gjorts inom planområdet för fladdermöss är:

- *Potentiella vilo- och övervintringsplatser skyddas genom planbestämmelser.*
Åkerholmen, som utgör en potentiell vilo- och övervintringsplats skyddas genom planbestämmelser (naturmark). Inom området för åkerholme reglerar planen att hålträd, som bland annat är potentiella livsmiljöer för fladdermöss, endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Detaljplanen möjliggör också att en ny åkerholme anläggs.
- *Spara naturlig skogsvegetation, i synnerhet varierad lövskog med viss luckighet.*
Åkerholmen är den enda naturligt förekommande miljön med vegetation inom planområdet som utgör en potentiell vilo- och övervintringsplats för fladdermöss. En ny åkerholme ska anläggas i nordöstra delen som också kommer bidra till att skapa en potentiell vilo- och övervintringsplats för fladdermöss.
- *Att vatten finns i närheten är viktigt för alla fladdermöss. Finns det vatten så finns det insekter för fladdermöss.*
Den planerade dagvattendammen och det befintliga diket som sparas kommer bidra till att främja födosökmiljöer för fladdermöss. De anpassningar som gjorts av detaljplanen bedöms vara fullgoda för att säkerställa kontinuerlig ekologisk funktion, för de i området förekommande fladdermössen.

Brukningsvärd jordbruksmark

I miljöbalkens 3 kapitel 4 § anges att jordbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

När en kommun upprättar en detaljplan på jordbruksmark (betesmark eller åkermark) ska kommunen motivera om planläggningen kan ske i enlighet med bestämmelser om jordbruksmark och de grundläggande hushållningsbestämmelserna om jordbruksmark som finns i 3 kap miljöbalken (1998:808). Enligt 3 kap 4§ miljöbalken är jord- och skogsbruk av nationell betydelse.

Vid exploatering av jordbruksmark ska en lokaliseringsanalys tas fram. Syftet med lokaliseringsanalysen är att motivera den valda platsen för exploatering och motivera varför ingen annan plats bedöms vara lämplig för denna exploatering.

Planområdet består av cirka 5 hektar jordbruksmark.

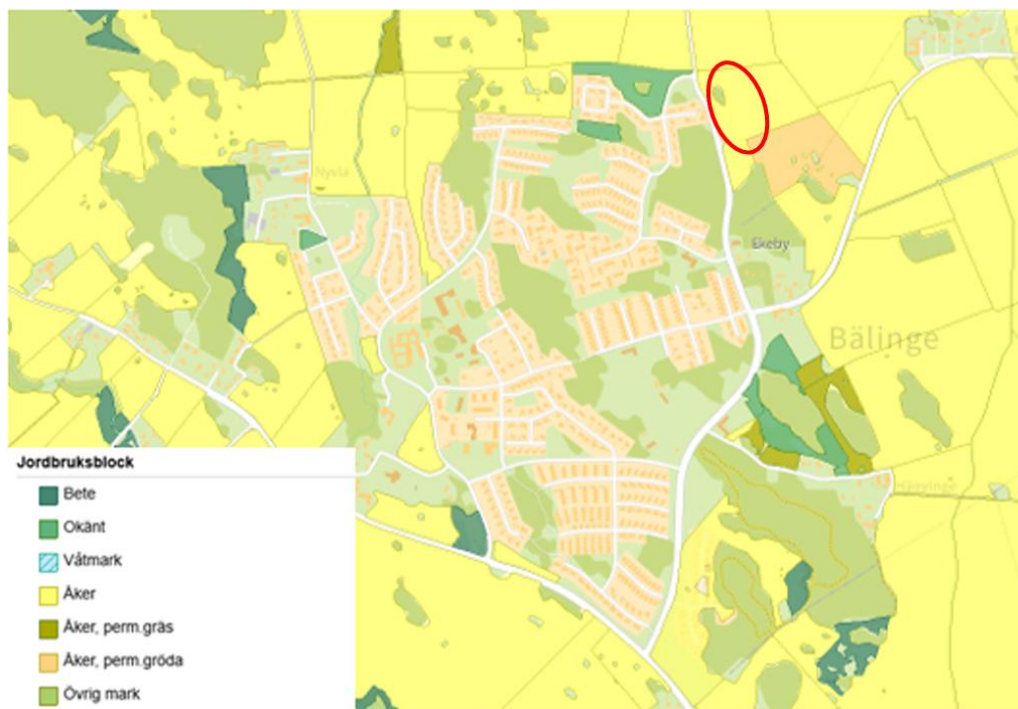


Bild 25 Utdrag ur Jordbruksverkets kartering över jordbruksblock (uppgifter från 2019), som är ett avgränsat område med jordbruksmark. Jordbruksblocken innehåller uppgifter om maximalt stödberättigande jordbruksmark enligt EU:s definitioner. Planområdet berör åkermark som i karteringen är kategoriserad som "gård/miljö", vilket innebär att marken är stödberättigad för gårdsstöd och ersättningsstöd.

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.

Väsentligt samhällsintresse

Bälunge 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 Bälunge 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.

Lokaliseringsanalys

En lokaliseringsanalys har tagits fram som omfattar två angränsande detaljplaner, *detaljplan för Gysta 1:13 m.fl.* och *detaljplan för Bälunge-Ekeby 1:2 m.fl.* som tillsammans möjliggör en utbyggnad av Bälunge österut med cirka 250 nya bostäder. Analysen omfattar tätorten och närmast omgivande jordbruksmarker.

Möjligheten att förtäta Bälinge inom den befintliga bebyggelsen är begränsad. Detta med anledning av att ortens karaktär huvudsakligen består av småhusbebyggelse och villakvarter.

Lokaliseringsanalysen visar att det är motiverat att ianspråkta den aktuella jordbruksmarken för att möjliggöra ny bebyggelse enligt detaljplanen.

Lokaliseringsanalysen har studerat flera alternativa platser inom Bälinge. Analysen visar att det finns få alternativ till utbyggnad om jordbruksmark inte tas i anspråk. Den mark som finns att tillgå inom befintlig bebyggelse består av natur- och parkmark som fyller viktiga funktioner i tätorten. Tas dessa områden i anspråk får det negativa ekologiska och sociala konsekvenser/effekter. Det skulle medföra en stor förändring av Bälinges karaktär med dess småskaliga bebyggelse och insprängda skogs- och parkmiljöer. Det skulle också innebära att ovärderliga rekreations- och vistelseytor går förlorade för tätortens invånare.

Detaljplanen har stöd i den gällande översiktsplanen. Den föreslagna bebyggelsen har utformats med hänsyn till det öppna slättlandskapet, fornlämningar och naturvärden.

Detaljplanen bidrar till en naturlig utbyggnad av orten och binder ihop samhället. Bälinge och Lövestalöt ska växa och stärka varandra, vilket motiverar en expansion österut av Bälinge tätort. Området har god tillgång till kollektivtrafik samt goda förbindelser till Lövestalöt för gång, cykel och bil. De nya bostäderna möjliggör ett mer blandat bostadsutbud i Bälinge som skapar variation, och bedöms fungera bra ur kommunikationssynpunkt samt ha gångavstånd till samhällsservice i tätorten. En ny grundskola planeras i anslutning till planområdet. Behovet av en grundskola baseras på den prognosticerade befolkningsutvecklingen och planeringsmålen i översiktsplanen.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Bälinges vägar består av statliga och enskilda gator. Bälinge saknar vägar med kommunalt huvudmannaskap, i likhet med de flesta av kommunens tätorter på landsbygden.

Planområdet gränsar i väster 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 Lövestalöt 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 trafikalstringen till och från Bälinge i dagsläget.

Hastighet

Väg 634 i höjd med planområdet har en hastighet på 70 km/h, som i höjd med planområdets södra del har en hastighet på 40 km/h. Ett genomförande av detaljplanens exploatering medför att Bälinge tätort får en ny geografisk avgränsning och en hastighet på 40 km/h kan då bli aktuell.

Trafikflöden

Väg 634 söderut har ett uppmätt flöde på cirka 1 670 fordon per dygn och längre norrut är flödet cirka 520 fordon per dygn. Väg 635 har ett uppmätt flöde på cirka 1 500 fordon per dygn. Andelen tung trafik är som störst utmed väg 635 med cirka 13 procent. Strax norr om korsningen har uppskattats ett trafikflöde på cirka 1 300 fordon per dygn.

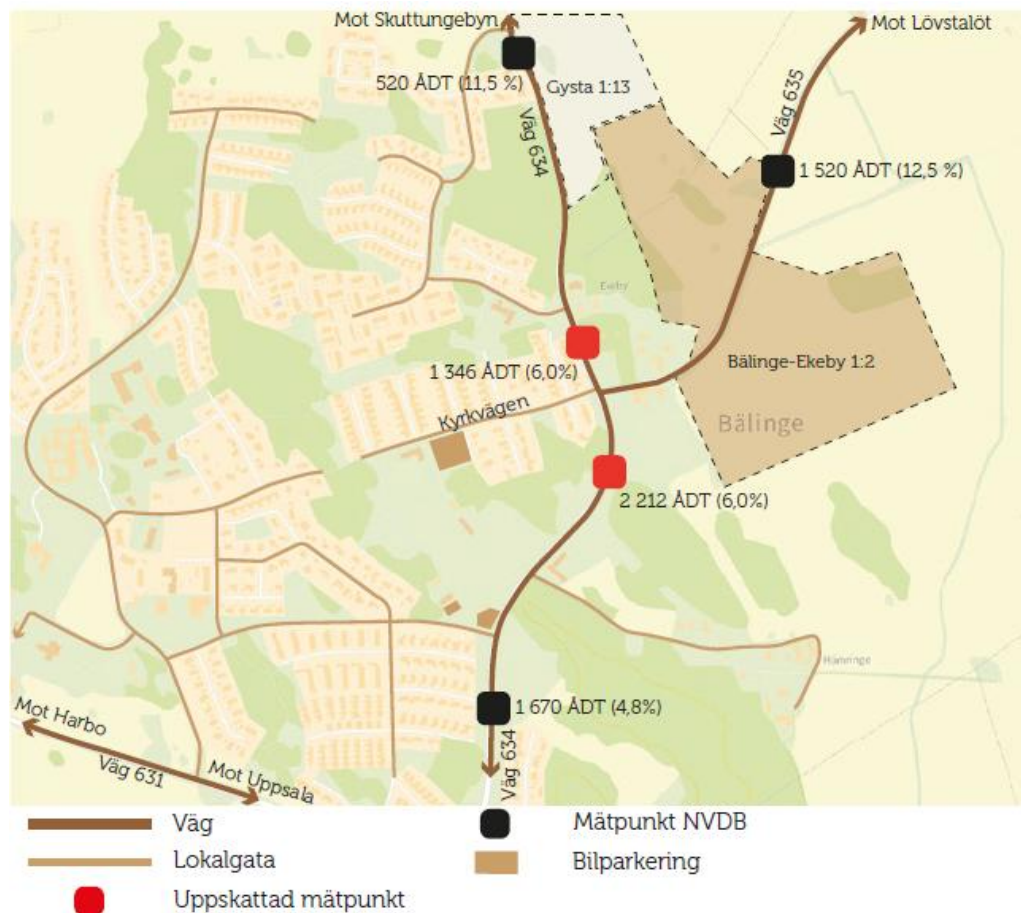


Bild 26 Illustration över nuvarande väg- och gatunät i Bälinge. Iterio.

Kollektivtrafik

Bälinge trafikeras av regionbussar via väg 634 och 635. Närmaste busshållplats ligger vid väg 634 i höjd med Gystavägen, vid planområdets nordvästra del.

Gång- och cykeltrafik

Det finns ingen gång- och cykelväg längs väg 634. Inom den befintliga bebyggelsen i Bälinge finns till stor del ett utbyggt gång- och cykelvägnät och där det saknas får gång- och cykeltrafikanter röra sig i blandtrafik längs de lågt trafikerade gatorna. Längs väg 634 (i höjd med planområdets nordvästra del) finns en infart till västra delen av Bälinge via Gystavägen, där det längre söderut (cirka 200 meter) finns en gång- och cykelväg.



Bild 27 Karta som visar befintlig gång- och cykelnät i Bålinge. Planområdet är markerat med vit färg. Iterio.

Förändringar

Gatunät och utformning

En trafikutredning har tagits fram av Iterio för aktuell detaljplan och *Detaljplan för Bålinge-Ekeby 1:2 m.fl.* (2026).

Detaljplanen beräknas alstra cirka 330 fordon per dygn (inklusive nyttotrafik). 70 procent av dessa förväntas svänga ut på väg 634 och 30 procent mot väg 635 (främst trafik som ska via förskolan inom *Detaljplan för Bålinge-Ekeby 1:2 m.fl.* och vidare).

Hänsyn har tagits till tillkommande trafikallstring från del av Bålinge-Ekeby 1:3, som redovisar att 330 fordon per dygn förväntas belasta väg 634 söder om korsningen med väg 635 samt 290 fordon per dygn på väg 635.

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.

Planområdet ligger i anslutning till det så kallade vägområdet (Väglagen 1971:948) för väg 634. I vägområdet ingår körbana, gång- och cykelväg, vägdiken inklusive slänter. Väganslutningen är avsedd för motorfordonstrafik och detaljplanen möjliggör för att korsningen utformas enligt korsningstyp A enligt Vägar och gators utformning (Trafikverket).

Infart till planområdet sker från väg 634. Från väg 634 planeras en gata som utformas för dubbelriktad trafik som löper centralt genom planområdet och utformas så att

rundkörning möjliggörs. Sophantering, leveranser och angöring kan därmed ske utan behov av backrörelser. I sydöst kopplas lokalgatan samman med angöringsgatan inom *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2*. Ett genomförande av båda detaljplanerna innebär att planområdet även kommer att trafikförsörjas från väg 635.

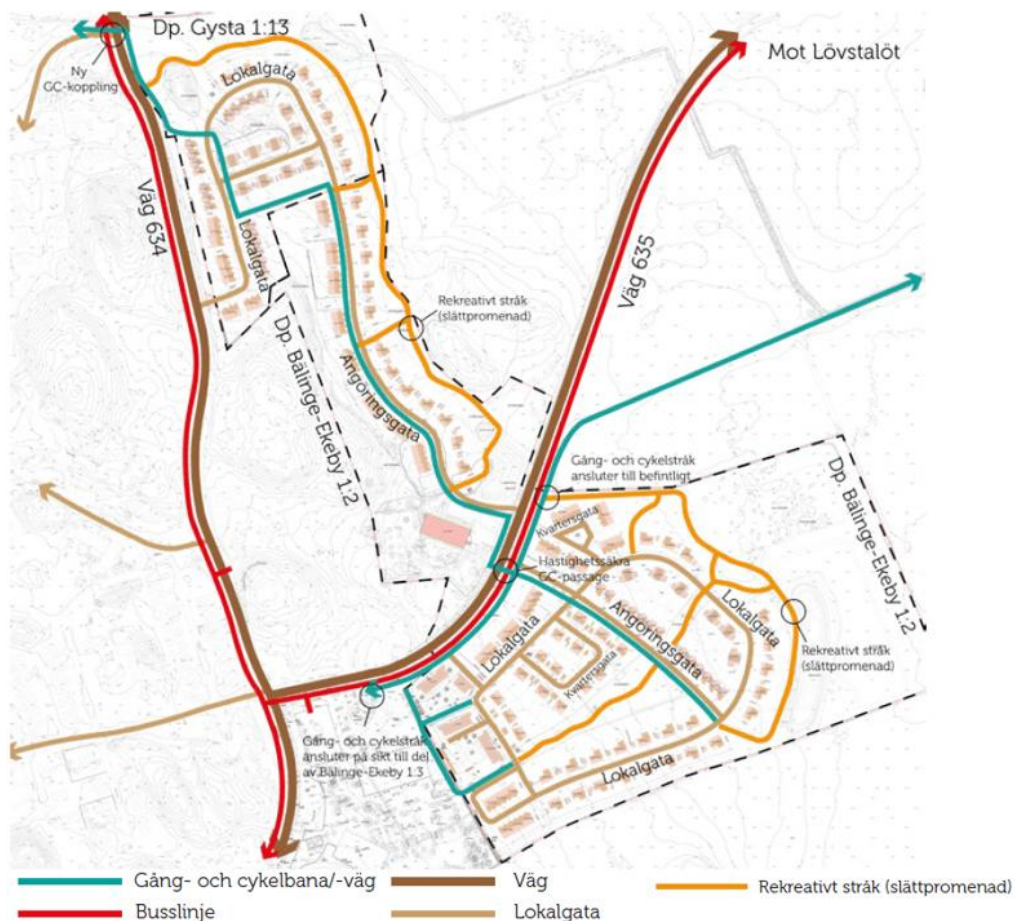


Bild 28 Föreslagen trafikstruktur inom detaljplanerna Gysta 1:13 och Bälinge-Ekeby 1:2. Iterio.

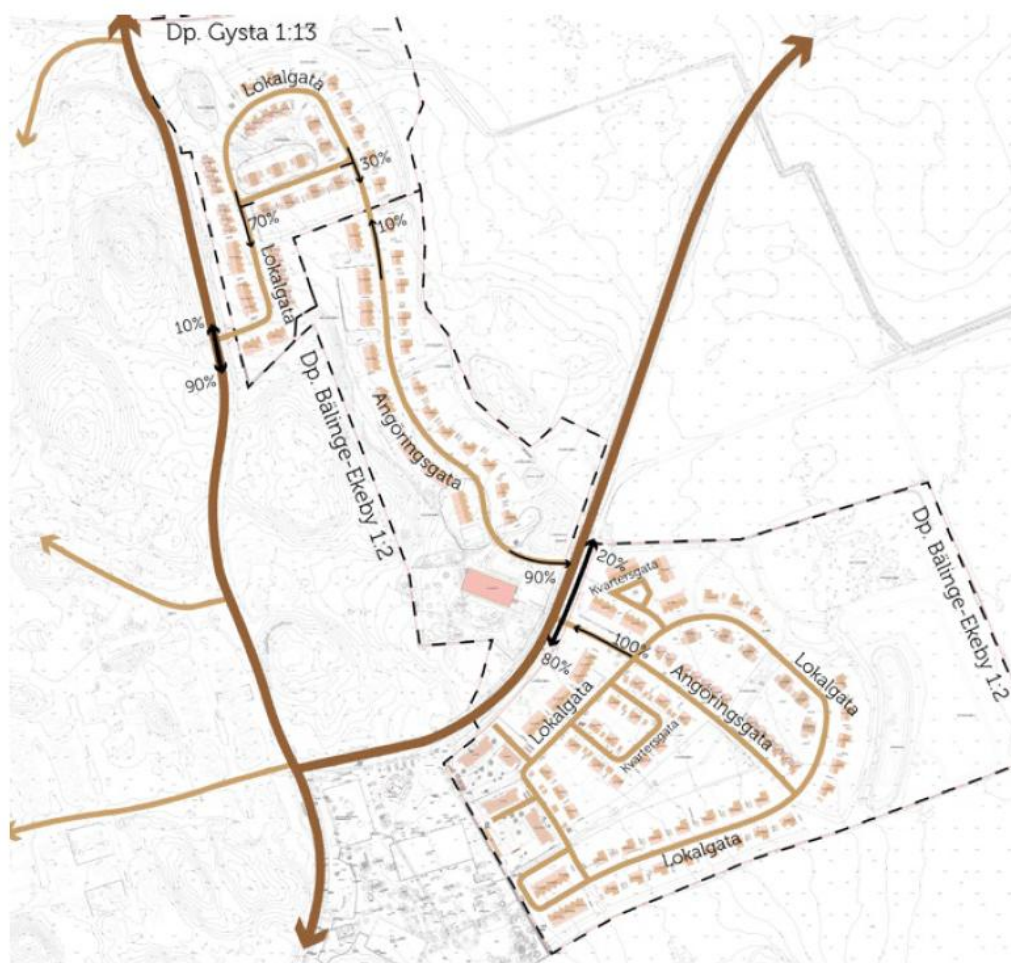


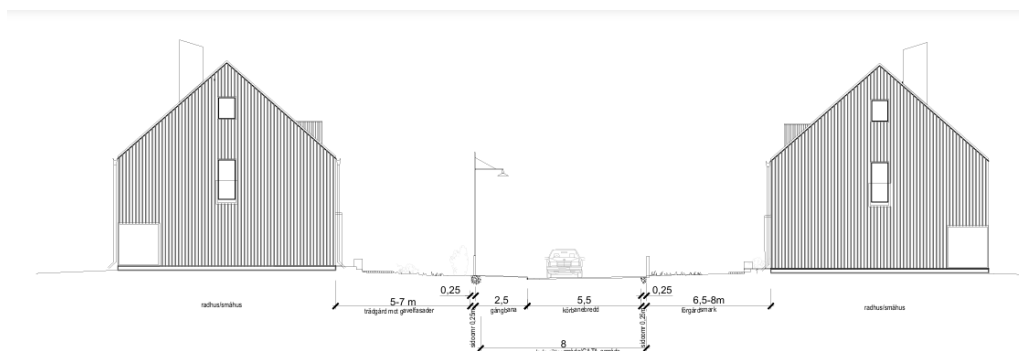
Bild 29 Översiktskarta med planerna Bälinge-Ekeby 1:2 och Gysta 1:13 som visar närliggande vägnät och uppskattad flödesfördelning av trafiken inom och i anslutning till detaljplanerna. Iterio.

Gatan har tre olika sektioner.

Den första sektionen, bild 30 ("Angöringsgata; utan GC-bana" som omfattar gatan från infarten till området fram till där gatan möter en gång- och cykelväg i öst-västlig riktning) har ett gatuutrymme på totalt 8,5 meter. Gatan innehåller en 2,5 meter bred gångbana, en 5,5 meter bred körbana, belysning och sidoutrymmen på 0,25 meter på båda sidor om gatan.

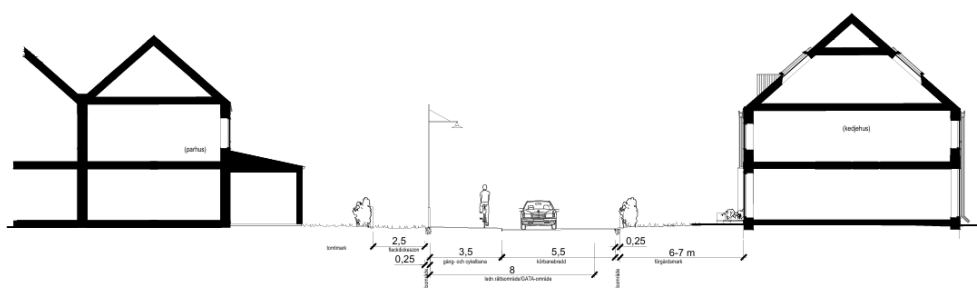
Den andra sektionen, bild 31 ("Angöringsgata: del med full GC-bana" som omfattar gatan mellan den södra och norra gång- och cykelvägen) har ett gatuutrymme på totalt 9,5 meter. Gatan innehåller en 3,5 meter bred gång- och cykelbana, en 5,5 meter bred körbana, belysnings och sidoutrymmen på 0,25 meter på båda sidor om gatan.

Den tredje sektionen, bild 32 ("Lokalgator-övriga" som omfattar resterande del av gatan) har ett gatuutrymme på totalt 8 meter. Gatan innehåller en 2 meter bred gångbana, en 5,5 meter bred körbana, belysnings- och sidoutrymmen på 0,25 meter på båda sidor om gatan.



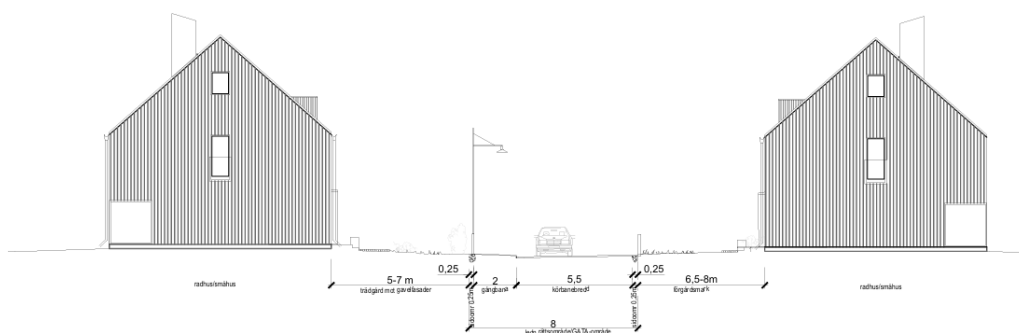
ANGÖRINGSGATA; UTAN GC-BANA

Bild 30 Sektion (som omfattar gatan från infarten till området fram till där gatan möter en gång- och cykelväg i öst-västlig riktning) har ett gatuutrymme på totalt 8,5 meter. Gatan innehåller en 2,5 meter bred gångbana, en 5,5 meter bred körbana, belysning och sidoutrymmen på 0,25 meter på båda sidor om gatan. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling.



ANGÖRINGSGATA: DEL MED FULL GC-BANA

Bild 31 sektion (som omfattar gatan mellan den södra och norra gång- och cykelvägen) har ett gatuutrymme på totalt 9,5 meter. Gatan innehåller en 3,5 meter bred gång- och cykelbana, en 5,5 meter bred körbana, belysnings och sidoutrymmen på 0,25 meter på båda sidor om gatan. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling.



LOKALGATOR - ÖVRIGA

Bild 32 Sektion (som omfattar resterande del av gatan) har ett gatuutrymme på totalt 8 meter. Gatan innehåller en 2 meter bred gångbana, en 5,5 meter bred körbana, belysnings- och sidoutrymmen på 0,25 meter på båda sidor om gatan. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling.

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. Detaljplanen säkerställer att det finns tillräcklig förgårdsmark för att rymma parkering. Parkeringstalet för enbostadshusen föreslås vara 1,0 per bostad.

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 Bälunge-Ekeby 1:2.

Detaljplanen säkerställer en gång- och cykelväg i västra delen av planområdet, som söder om Åkerholmen viker av in mot den planerade bebyggelsen. Gång- och cykelvägen går sedan längs planerad gata söderut och övergår i södra delen av planområdet till en separat gång- och cykelväg i öst-västlig riktning. I sydost möjliggör den koppling till planerad gång- och cykelväg inom detaljplan för Bälunge-Ekeby 1:2.

Den planerade gång- och cykelvägen möjliggör också en koppling till den befintliga bebyggelsen i västra Bälunge, via Gystavägen (utanför planområdet). Detaljplanen säkerställer gång- och cykelvägen fram till korsningen samt möjliggör för en eventuell framtida förlängning norr om planområdet. Det finns även utrymme för en gång- och cykelväg längs väg 634 utanför planområdet, i höjd med den södra delen av planområdet.

Detaljplanen möjliggör en allmänt tillgänglig gångväg (slättpromenad) närmast det öppna landskapet i öster, som kopplas samman med gång- och cykelvägen i västra delen av planområdet och en fortsatt planerad gångväg (slättpromenad) söderut inom detaljplan för Bälunge-Ekeby 1:2. Se avsnitt Natur och park.

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder på väg 634 utanför planområdet

I norra planområdet säkerställer plankartan en gång- och cykelväg utmed den norra delen av väg 634 som ansluter till Gystavägen. För att säkerställa att gång- och cykeltrafikanter kan ta sig över väg 634 till Gystavägen föreslås en gång- och cykelpassage. En förutsättning för att anlägga ett obevakat övergångsställe och cykelpassage är att hastighetsbegränsningen sänks till 40 km/h.



Bild 33 Förslag till gång- och cykelvägskoppling över väg 634 till Gystavägen och Bälinge tätort. Marktema.

Tillgänglighet

På eller i nära anslutning till en tomt som ska vara tillgänglig och användbar, *ska det finnas* minst en angöringsplats för fordon inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré. Angöringsplatsen ska utformas och placeras så att det är möjligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda angöringsplatsen.

På eller i nära anslutning till en fastighet som ska vara tillgänglig och användbar, *ska det kunna ordnas* minst en tillgänglig och användbar parkeringsplats för fordon. Parkeringsplatsen ska utformas och placeras så att det är möjligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att självständigt använda parkeringsplatsen.

Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Social hållbarhet

Bostadsförsörjning

Detaljplanen säkerställer att området kommer att innehålla en variation av bostadstypologier. Detaljplanen säkerställer att friliggande villor, radhus, kedjehus och parhus uppförs. Det ökade utbudet underlättar för människor i olika åldrar och med olika behov att bosätta sig i området.

Trygghet, barn- och äldreperspektiv

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

Planen säkerställer att en separata gång- och cykelväg skapas för oskyddade trafikanter inom planområdet, särskilt skolbarn, att röra sig till bland annat målpunkten förskolan inom detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2 och planerad grundskola inom detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:3.

God tillgång på gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik, ger goda förutsättningar både för att ta sig till funktioner inom planområdet i Bälunge och till Uppsala stad. Med korta avstånd till gång- och cykelvägar, lekplatser samt med närhet till naturen, förskola och grundskola bedöms planläggningen ge ett område som tar väl hänsyn till barnperspektivet.

Klimatfrågor

Kommunens klimatmål

Kommunens miljö- och klimatprogram, beslutat av kommunfullmäktige 2022, sätter mål för kommunen att vara klimatneutralt 2030. Det innebär, bland annat, att de totala årliga växthusgasutsläppen i kommungeografin maximalt får uppgå till 297 kiloton koldioxidekvivalent år 2030. Därefter ska utsläppen fortsätta minska och dessutom ska upptaget av växthusgaser (negativa utsläpp) vara minst lika högt som utsläppet. För att vara i linje med kommunens klimatmål behöver utsläppen från nyproduktion av byggnader och anläggningar minska med cirka 70 procent mellan 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska.

Planområdets användning och disponering

Detaljplanen syftar till att utveckla Bälunge med nya bostäder. Bebyggelsen som består av småhus placeras i anslutning till befintlig bebyggelse och rekreativa miljöer.

Planområdet utgörs av jordbruksmark, vilket binder kol och fungerar som kolsänka. Kvartersmarken inom planområdet planläggs i huvudsak för bostadsändamål och planens genomförande innebär ökade utsläpp av växthusgaser. Klimatpåverkan mildras något av området delvis planläggs som park- och naturmark. Inom kvartersmarken begränsas även byggrätterna, vilket ger förutsättningar för gröna bostadsgårdar som kan öka kolinlagringen.

Planförslaget har i stor utsträckning anpassats till befintliga marknivåer för att begränsa behovet av schaktning, fyllning och massförflyttning. Detta bidrar till att minska exploateringens klimatpåverkan, även om vissa markanpassningar kommer att behövas lokalt.

Bygg och anläggning

Uppförande och drift av nya byggnader är det som oftast innebär störst klimatpåverkan av planens genomförande. Även anläggandet av gator medför utsläpp av växthusgaser, främst genom användning av byggmaterial, masshantering och transporter. Detaljplanen har utformats med smala gaturum vilket begränsar andelen hårdgjorda ytor och hastigheterna inom området.

Transport

Detaljplanen är en utökning av Bälunge och lokaliseringen skapar goda förutsättningar för boende att resa på ett hållbart sätt. Kollektivtrafik trafikerar de omkringliggande gatorna och planen möjliggör en förstärkning av gång- och cykelnätet.

Mark och geoteknik

Två geotekniska utredningar har tagits fram av Structor (2022). 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. Bebyggelsen längst i norr kan sannolikt grundläggas med platta på mark.

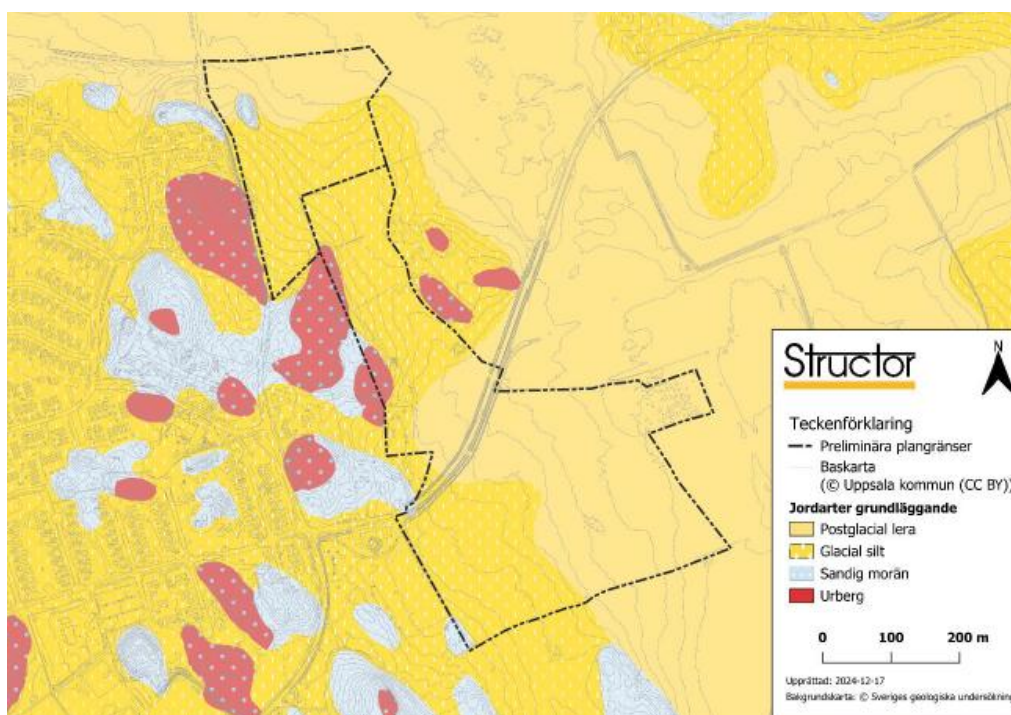


Bild 34 Jordartskarta med detaljplanen och *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2 m.fl.* markerade med svarta linjer. Röd färg visar berg, blå färg visar morän och gul färg visar lera. Structor.

Vattenmiljö

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån via Åloppebäcken och Sundbromarksbäcken. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer för ytvatten som är juridiskt bindande och syftar till att förbättra kvaliteten i sjöar och vattendrag i Sverige. De bygger på EU:s vattendirektiv och regleras i Sverige genom Vattenförvaltningsförordningen (2004:660). Vid Vatteninformationssystemets (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. Uppsala kommun arbetar med lokala åtgärdsprogram (LÅP) för att förbättra vattenkvaliteten i kommunens ytvattenförekomster, däribland Fyrisån. 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 för detaljplanen och Detaljplan för Bälunge-Ekeby 1:2 har tagits fram av Structor (2026).

Enligt ”Riktlinjer för utsläpp av dagvatten från fastighetsmark” från Uppsala Vatten och Avfall AB, 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 att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta kan renas och avtappas under minst 12 timmar innan vidare avledning till förbindelsepunkten för Uppsala Vatten dagvattenledning (om fastigheten inte ligger i direkt närhet till utloppet i recipienten).

Dagvatten från planområdena föreslås avvattnas via traditionellt ledningssystem till öppna dagvattendammar för fördröjning och rening innan utsläpp till befintligt dikesystem. Utifrån höjdsättningen i systemhandlingen av planområdena krävs i dagsläget tre dagvattendammar. Inom detaljplanen krävs en dagvattendamm (damm 1). Utöver planerade dagvattendammar kommer även dagvatten från vissa gator (där det är träd planerat) ledas mot skelettjordar.

Dagvatten från nya bostadskvarter, parktytor och lokalgator föreslås avvattnas via ledningssystem till en öppen dagvattendamm i nordöstra planområdet för fördröjning och rening. Dagvatten från vissa gator kommer även först ledas mot skelettjordar i gaturummet innan vidare avledning mot den planerade dammen.

Vid dimensionering av ledningsnät och dagvattendamm har ingen hänsyn tagits till varken skelettjordar i gatan eller lokalt omhändertagande inom planerade bostadsområden eftersom det är i linje med Uppsala Vattens riktlinjer. Det föreligger dock inget hinder för kommande fastighetsägare att anlägga lokalt omhändertagande av dagvatten, så kallade LOD-lösningar, där så är möjligt. Dagvatten från taktytor 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 föreslagen dagvattendamm. Exempel på lämpliga lokala lösningar i denna typ av område är infiltration i grönytor, stenkista vid stuprören och uppsamling i regnvattentankar.

Avskärande diken och lågstråk

Vid utformning av dagvattensystemet har hänsyn tagits till befintliga avskärande diken runt uppströms belägna skogspartier, detta för att förhindra att diffus naturmarksavrinning ska avledas genom planområdena. De avskärande diken syftar också till att avlasta ledningsnätet samt fördröjnings- och reningsanläggningarna i samband med dimensionerande regn och mer intensiva nederbördstillfällen. Det är viktigt att de avskärande diken har tillräckligt stor kapacitet att avleda skyfallsvatten, vilket har säkerställts i projekteringsskedet.

Diken i västra delen av DP1 och DP2 norr behålls för att avleda befintliga flöden från naturmarker som kommer kvarstå. Befintliga diken runt DP2 Syd kommer kvarstå för att avleda vatten från angränsande detaljplan och att avleda vatten från Trafikverkets vägar.

Det finns behov av tre nya diken enligt nedan:

- Dike 1 ansluter dagvatten från damm 1 till befintligt dike
- Dike 2a och 2b (norr om planerad förskola) anläggs med syfte att avleda skyfall
- Dike 3 leder skyfallsvatten från DP2 norra till översvämningssyta vid damm 3.

Dike 3 kommer även leda dagvatten från fastigheter väster om detaljplaneområdet (Bälinge-Ekeby 1:3, m.fl.) till damm 3. Ett dike planeras också längs fastighetsgränsen mellan DP2 syd och grannfastigheten Bälinge-Ekeby 1:3. Denna dimensioneras och anläggs inom detaljplanen för Bälinge-Ekeby 1:3 för att fördröja och avleda dagvatten och skyfall.

Utöver diken anläggs även ett antal lågstråk för att leda dagvatten och skyfallsvatten från kvartermark. I bild x nedan redovisas en översikt på vilka delområden som avvattnas till vilken damm, samt de tre nya projekterade diken.



Bild 35 Förslag till dagvattenhantering inom planområdena. Bilden visar nya dammar, diken (mörkgrön linje), lågstråk (blå linje) och utloppsledningar (ljusgrön) inom planområdena. Structor med illustrationsplan från Reierstam Arkitekter & Projektutveckling.

Dikeskapacitet och markavvattningsföretag

En utredning om kapacitet för diken och markavvattningsföretag har tagits fram för detaljplanen, detaljplan för Bälunge-Ekeby 1:2 och Bälunge-Ekeby 1:3 av Structor (2026).

Dagvatten från detaljplanerna planeras att släppas till krondiket, som mynnar i dikningsföretaget Sundbro-Forkarby. När en exploatering låter sitt dagvatten släppas till ett dikningsföretag måste utflödet från det exploaterade området anpassas till dikningsföretagets dimensionerande flöde.

Baserat på utförda beräkningar för dimensionerande flöde för dikningsföretaget har utsläppskrav för varje tillrinningsområde inom respektive detaljplan tagits fram. De planerade dagvattendammarna inom detaljplanerna behöver dimensioneras efter detta. Utsläppskravet har justerats därefter.

Dagvattenutredningen av detaljplanen visar att den planerade situationen inte kommer betyda en ökad näringsbelastning på recipienten (Åloppebäcken). Detta innebär att dagvattenintresset endast beräknas från mängden utsläppt dagvatten.

För att skatta vilket bidrag detaljplanerna ger har en beräkning utförts av vilken vattenmängd och specifik avrinning de olika ytorna inom tillrinningsområdet som avrinner till dikningsföretaget har. Tillrinningsområdet har bedömts efter topografi tillsammans med delavrinningsområdet "Mynnar i Åloppebäcken".

Översvämning

Översvämningsrisk vid extrema regn

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.

Det föreligger ingen risk att planområdet översvämmas på grund av dämning i nedströms belägna vattendrag och sjöar. Vid regn större än dimensionerande regn överskrids dagvattenssystemets kapacitet varvid avrinning kommer ske på markytan. I dagsläget finns det inga direkt instängda områden inom planområdena som riskerar att översvämmas i samband med extrem nederbörd. Allt dagvatten avrinner österut med markens lutning. Nedströms båda planområdena finns dock större lågpunkter som båda avvattnar betydligt större områden än de aktuella planområdena. Lågpunkterna breder främst ut sig över jordbruksmarken.

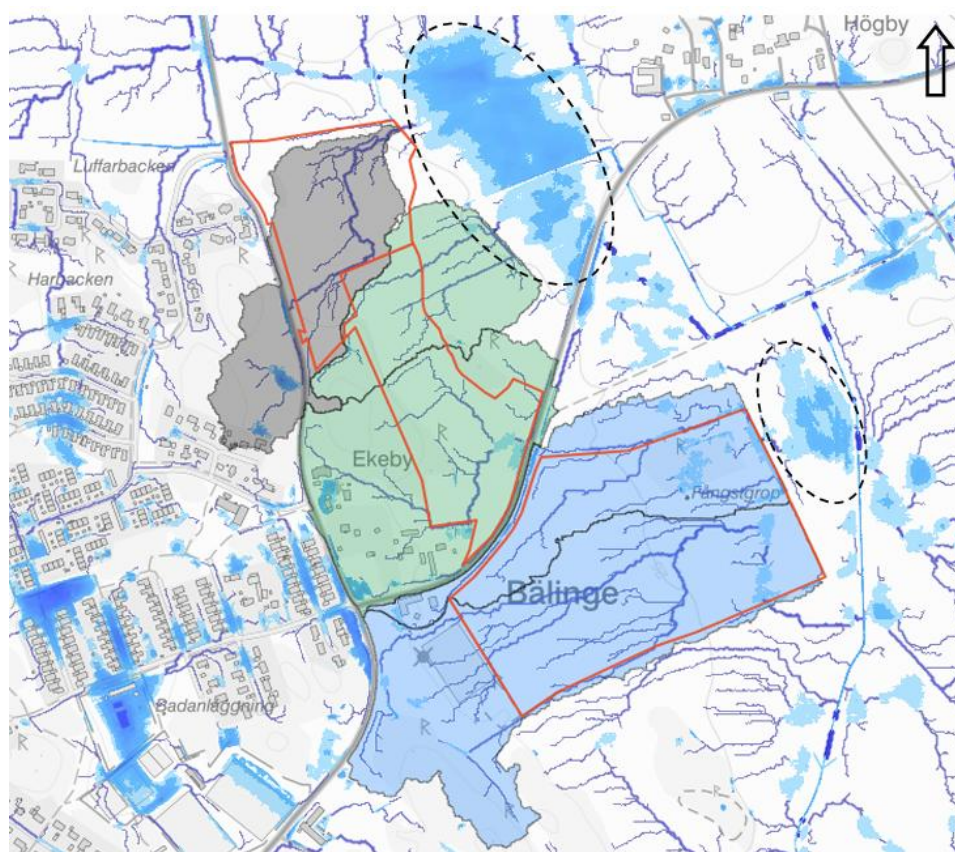


Bild 36 Karta som visar lågpunkter nedströms planområdet inringade med svartstreckade linjer. Planområdena är markerade med röda linjer. Structor.

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 planområdenas utformning och höjdsättning. Förslag på sekundära avrinningsvägar för skyfallet presenteras i bild nedan. Höjdsättning för planområdena möter befintlig mark så att flödesvägar ut från planområden liknar de i befintlig situation. Höjdsättningen inom respektive planområde behöver säkerställa att skyfallet leds till platser där det kan ansamlas på ett säkert sätt utan att riskera skador på egendom eller orsaka svårigheter för framkomlighet.

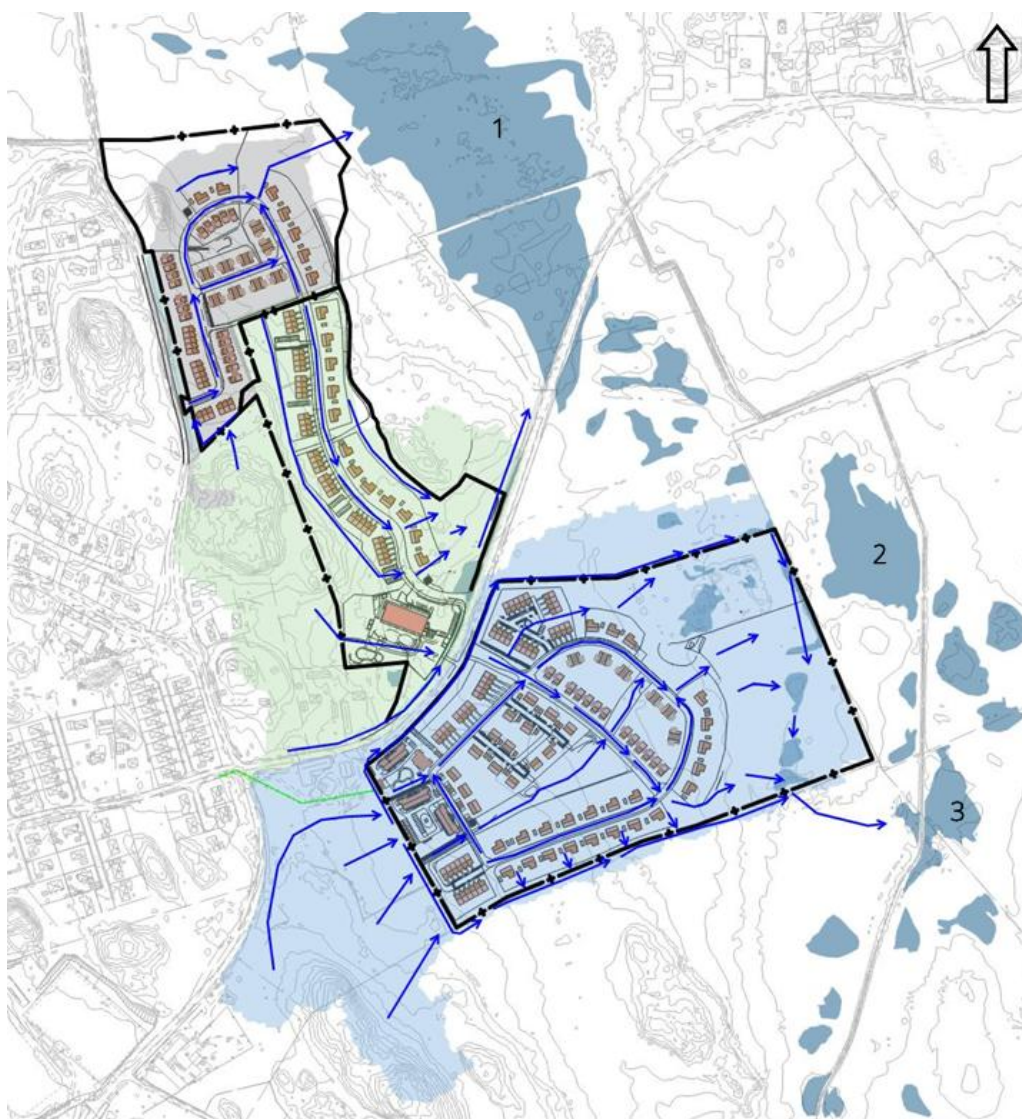


Bild 37 Karta som visar möjliga sekundära skyfallsvägar inom respektive planområde. Skyfallsvägar markerade med blå pilar. Avrinningsområde för detaljplanen i grå färg. Structor.

I dagsläget är det projekterat en intilliggande översvämningsyta vid varje damm. Principiellt ska skyfallsvattnet avledas yttledes till översvämningsytorna när ledningsnätet går fullt. Detta uppnås genom höjdsättning av planområdena där sekundära avrinningsvägar leder skyfallsvattnet till respektive översvämningsyta. Översvämningsyta 1 inom detaljplanen avvattnas sedan mot lågpunkt öster om detaljplanen (lågpunkt 1).

Skyfallsmodellering visar att planerad exploatering medför ändringar i flödesvägar. Med översvämningsytor i samtliga planområden minskar istället vattendjupet i dessa lågpunkter med 2–3 cm jämfört med befintlig situation. Oavsett om översvämningsytor anläggs i samtliga planområden eller inte bedöms inte planerad exploatering ha en betydande påverkan på skyfallssituationen inom nedströms fastigheter.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Grundvattenpåverkan

En bedömning av grundvattenpåverkan för detaljplanen och detaljplan för Bälunge 1:2 har tagits fram av Stuctor (2026).

Grundvattenpåverkan av den planerade exploateringen inom detaljplanen bedöms som liten. Bedömningen baseras på att planerad bebyggelse planeras utan källare och områden som idag är viktiga för grundvattenbildningen kommer att bibehållas. Detaljplanen reglerar att källare inte får finnas.

De största riskerna för grundvattenpåverkan bedöms vara i samband med schaktning för ledningsgravar och urskålning av dagvattendammar, i de delar av detaljplaneområdena där leran tunnare ut och där ledning för spillvatten kommer läggas på större djup. Längs vissa delsträckor av planerade ledningsgravar kan uppryckningsrisk även föreligga i färdigställda ledningsgravar. I områden där leran tunnare ut kan det också finnas risk för grundvattenbortledning i ledningsgravar i driftsskede, vilket kan åtgärdas med strömningsavskärande åtgärder som till exempel bentonitskärmar och bentonitmattor.

När en grundvattenbortledning blir aktuell (till exempel vid kommande ledningsschakt) bör en bedömning av hur stort påverkansområde som kan uppstå till följd av grundvattenbortledningen utföras, så att eventuella riskobjekt kan identifieras. Bedömningen behöver göras med utgångspunkt från de förutsättningar som råder då grundvattenbortledningen är aktuell, exempelvis beaktande tiden för bortledningen och då uppförda byggnationer och anläggningar. Beroende på vad man kommer fram till kan man behöva revidera beslutet om att inte ansöka om vattenverksamhet.

Hälsa och säkerhet

Buller

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

En trafikbullerutredning har tagits fram av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB (2026). Beräkningarna av trafikbullret bygger på en trafikprognos för år 2045 som tagits fram av Iterio (trafikutredning, 2026).

Planområdet utsätts för buller från trafiken på väg 634 och nya lokalgator samt ljud från lekande barn etcetera. Beräkningar av trafikbullret har skett utgående från alternativa hastigheter på väg 634, 70 km/h är huvudalternativ alternativ 1 och 40 km/h alternativ 2.

Bostäder, alternativ 1

Vid de närmaste planerade bostäderna längs väg 634 fås upp mot 60 dB(A) ekvivalenta ljudnivåer med 70 km/h. Trafikbullerförordningens riktvärden SFS 2015:216 innehålls.

Byggnaderna får dock en sida med högst 55 dB(A). För att skapa mycket god ljudkvalitet föreslås i detta läge att hälften av bostadsrummen vetter åt sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Cirka 95 procent av lägenheterna/villorna får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför alla bostadsrum. Ljudkvalitetsindex för projektet kan om förstärkt trafikbullerisolering väljs bli 2,3 och bostäder med mycket god ljudkvalitet kan erhållas.

Bostäder, alternativ 2

Inga planerade bostäder får över 55 dB(A) ekvivalentnivå med 40 km/h. Bostäderna kan planeras utan hänsyn till trafikbullret utomhus. Ljudkvalitetsindex för projektet kan om förstärkt trafikbullerisolering väljs bli 2,6 och bostäder med mycket god ljudkvalitet kan erhållas.

Uteplatser, alternativ 1 och 2

Samtliga bostäder kan få tillgång till gemensamma eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark. För radhuslängan som ligger vinkelrätt mot väg 634 krävs lokala bullerskydd vid 70 km/h för de två lägenheterna närmast vägen i denna radhuslänga, för att innehålla högst 50 dB(A) 1,5 m över mark på uteplats. Vid 40 km/h krävs inga åtgärder.

Detaljplanen säkerställer med planbestämmelse att minst en luddämpad uteplats ska ordnas som klarar aktuella riktvärden. Beroende av om och när hastigheten på 634 på sikt ändras så kan bullersituationen förbättras. Aktuella förutsättningar hanteras vid bygglovprövningen.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Jordbruksverksamhet

Planområdet ligger i anslutning till jordbruksmark som brukas kan innebära kortvariga men återkommande störningar, huvudsakligen i form av lukt, damm och buller. Norr och öster om planområdet finns jordbruksmark med aktiv jordbruksverksamhet. Den jordbruksmark i öster som finns närmast den planerade bebyggelsen ingår i fastigheten för Gysta 1:13. Den generella dominerande vindriktningen är sydvästliga till västliga vindar.

Luft

Luftkvalitet är reglerat i lag. Miljökvalitetsnormerna (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel för att förebygga och åtgärda miljöproblem. Det nationella miljömålet Frisk luft är högre ställt än miljökvalitetsnormen. Miljömålet innebär att luften ska vara så ren att människors hälsa, samt djur, växter och kulturvärden inte skadas.

Enligt kartor över partikelhaltframtaga av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund (2025) ligger halterna av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) underfastställt normvärde och miljökvalitetsmål.

Den nya bebyggelsen som planen medför bedöms inte orsaka att miljö kvalitetsnormen för partiklar (PM10) eller kvävedioxid överskrids på platser där människor ska bo eller vistas år 2050.

Dags- och solljus

Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla Boverkets krav angående dagsljus.

Magnetfält

Elledningar, transformatorstationer och annan elektrisk utrustning ger upphov till magnetfält. Fälten är starkast närmast källan och avtar snabbt med ökat avstånd.

Vattenfall Eldistribution AB planerar för två parallella 130 kV luftledningar mellan Bemersberg station och Bredåker station. Ledningsdragningen planeras öster om planområdet, mellan Bälunge och Lövsalöt. Vattenfall Eldistribution kommer att genomföra magnetfältberäkningar och anpassningar på ledningssträckningen för att säkerställa att tillräckligt avstånd till bebyggelse hålls i fråga om elektromagnetiska fält.

Inom planområdet planeras för en nätstation. Enligt gällande elsäkerhetskrav ska avståndet mellan nätstation och närmaste brännbara byggnadsdel uppgå till minst fem meter. Detta avstånd bedöms även vara tillräckligt för att magnetfälten från nätstationen ska ha avtagit till nivåer under det rekommenderade riktvärdet om 0,2 mikrotelsla.

Cirka 500 meter söder om planområdet finns en mast med basstation för mobiltelefoni. Masten föreslås att omlokaliseras i samband med att Bälunge skola uppförs. Masten kommer då att tas bort och ersättas av en ny större mast. Den nya placeringen är ligger längre söderut och, det vill säga längre från planområdet. Strålningen som uppstår från masten 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. Mobiloperatören bär ansvaret för att basstationer placeras på ett sådant sätt att Strålsäkerhetsmyndighetens referensvärden inte överskrids på platser där allmänheten vistas.

Brand

Släckning

För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad för att genomföra ett släckningsarbete bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter.

Angreppspunkten utgörs normalt av byggnadens huvudentré, men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. Brandförsvaret ska kunna ställa upp ett släckfordon och byggnaden ska kunna nås utan orimligt lång slangdragning från släckbilen. För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till eventuella sprinklersystem säkerställas. Planförslaget uppfyller kraven.

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.

Utrymning

För att brandförsvaret ska kunna genomföra utrymning från byggnader finns det ett antal förutsättningar som ska vara uppfyllda. Utöver att brandförsvaret ska kunna vara på plats tillräckligt snabbt och ha tillgång till fordon, utrustning och personal ska byggnaden vara tillgänglig och rätt utformad. Stegfordon ska kunna ställas upp vid fasad så att utrymning kan ske genom fönster och balkonger. Det innebär till exempel att det alltid och över tid behöver finnas plats avsedd och tillgänglig för räddningstjänstens behov.

Detaljplanen möjliggör generösa körytor där det finns plats för räddningsfordon att angöra. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar att byggnaderna kan utformas så att de klarar de krav som Boverket ställer på utrymning vid brand.

Behovet av uppställningsplatser och räddningsvägar (på kvartersmark) behöver följas upp och kontrolleras inför bygglov.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Spillvatten leds till Kungsängsverket. För planerade dagvattenåtgärder, se avsnittet Vattenmiljö.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att verksamhetsområdet behöver utökas och inkludera planområdet. En förprojektering har tagits fram under planarbetet för vatten-, spillvatten och dagvattennätet samt en dagvattendamm och en pumpstation avsedda för spillvatten.

När detaljplanen fått 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.

Omfattande ny infrastruktur för vatten- och avlopp krävs. Utbyggnaden av dricksvatten- och spillvattennätet förutsätter att detaljplan för Bälunge-Ekeby 1:2 får laga kraft. Detaljplanen är en förutsättning för utbyggnad av Gysta 1:13 då infrastrukturen kommer att byggas ut söderifrån.

Dricksvatten

Det finns inga befintliga dricksvattenledningar inom detaljplanen. Ett nytt dricksvattenledningsnät inom planområdet krävs för att försörja området. Plankartan säkerställer markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar på allmän platsmark och på kvartersmark (så kallade u-områden). Den bebyggelse som detaljplanen möjliggör ryms inom det kapacitetstak som finns. Uppsala Vatten och Avfall har meddelat att vatten- och avloppskapaciteten sammantaget för detaljplanerna Bälunge-Ekeby 1:2 och Gysta 1:13 är 250 bostäder.

Brandvatten

Brandvattenförsörjning är en kommunal angelägenhet som berör flera delar av kommunen. Brandvatten är en förutsättning för att möjliggöra en räddningsinsats i händelse av brand. Brist på vatten vid en insats kan försvåra och fördröja en räddningsinsats. Representanter från stadsbyggnadsförvaltningen, Uppsala Vatten och Avfall AB och Uppsala brandförsvaret arbetar med att ta fram en brandvattenplan och en vattentjänstplan som ska ge vägledning i planering, planläggning och projektering för brandvattenförsörjning inom kommunen. Syftet med vägledningen är att beskriva hur brandvattenförsörjningen ska tillgodoses i både befintlig och ny bebyggelse. Vägledningen pekar ut förfarande för fysisk planering samt ansvars- och kostnadsfördelningen för brandvattenförsörjning.

För att möjliggöra räddningsinsatser behöver brandposter anläggas i området. Placering av brandposter beslutas i dialog med brandförsvaret och Uppsala Vatten och Avfall AB. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för fordon ska inte överstiga 75 meter.

Brandvattenkapaciteten har utretts i planarbetet. Som utgångspunkt ska brandvattenförsörjning dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation *P114 – Distribution av dricksvatten*. Det dimensionerande flödet för bostäder med högst tre våningar gäller 10 liter per sekund och för verksamheter med normal brandbelastning är 20 liter per sekund (1 200 liter per minut).

Planerade brandposter för bostäder med ett brandvattenflöde om 10 liter per sekund kan säkerställas inom stora delar av planområdet. För området som inte har tillgång till brandposter finns tillgång till två tankbilar inom 20 minuter men inget vattenfyllnadställe. Detta avgör ett avsteg från P114. För område som inte har brandposter kan anordnas (västra delen av planområdet) säkerställer därför planen att sammanbyggda bostäder (radhus/kedjehus) utformas med max fyra enheter per bostadshus. Inom två byggrätter medges fem enheter. Mindre sammanbyggda enheter innebär minskad risk för större egendomsskador och minskad konsekvens vid brand, vilket sammantaget gör risknivån mer acceptabel trots reducerad tillgång till släckvatten.

Dessa förutsättningar får gälla tills dess det lokala ledningsnätet dimensionerats upp, eller annan teknisk lösning kan tillämpas.

Spillvatten

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. Det finns inga befintliga spillvattenledningar i planområdet. Ett nytt spillvattenledningsnät inom planområdet krävs för att försörja området. Plankartan säkerställer markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar på allmän platsmark och på kvartersmark. Detaljplanen säkerställer en pumpstation avsedd för spillvatten i nordöstra planområdet genom bestämmelsen *E-område*.

Planen reglerar att pumpstationen placeras 50 meter från närmaste bostadshus. För att nå pumpstationen krävs en separat väg utformad för servicefordon. Planen säkerställer att vägen kan användas som både serviceväg och gångväg.

Dagvattenledningar

Det finns inga befintliga dagvattenledningar i planområdet som VA-huvudmannen ansvarar för. Det kan finnas ett dräneringsledningssystem för jordbruksmarken inom planområdet. Detaljplanen säkerställer att en dagvattendamm med utlopp möjliggörs i nordöstra delen av planområdet. För att nå dagvattendammen krävs en separat väg utformad för servicefordon. Planen säkerställer att vägen kan användas som både serviceväg och gångväg.

Plankartan säkerställer markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar på allmän platsmark och dagvattendamm genom planbestämmelsen *E-område*. Det krävs nya dagvattenledningar alternativt diken samt åtgärder i befintliga diken utanför planområdet för att kunna leda dagvatten till krondiket öster om planområdet.

Läs mer om dagvatten i avsnittet Vattenmiljö.

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. Detaljplanen möjliggör en transformatorstation (*E-område*). Området placeras i nordöstra delen av planområdet och tillkommande ledningar säkerställs med ett *u-område*. Brännbara byggnadsdelar får inte placeras närmare än 5 meter till nätstationen.

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. En fiberkabel kommer förläggas i den planerade gångvägen. Plankartan säkerställer markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar inom Gata och Park.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2014:5.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<i>Gata</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräckliga gatusektioner. Från väg 634 planeras en lokalgata som löper centralt genom planområdet och utformas som en rundslinga. Gatan utformas för dubbelriktad trafik och har tre olika sektioner. Samtliga sektioner innehåller utrymme för en gångbana alternativt gång- och cykelbana samt belysnings- och sidoutrymmen. Gatan ansluter i söder till planerad gata inom detaljplan för Bälunge-Ekeby 1:2. Ett genomförande av båda detaljplanerna innebär därför att planområdet även kommer att trafikförsörjas från väg 635. Se avsnitt Trafik och tillgänglighet.
GCVÄG	<i>Gång- och cykelväg</i> Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en gång- och cykelväg (3,5 meter bred) 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 Bälunge-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 Bälunge-Ekeby 1:2.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
NATUR	<i>Natur</i> Åkerholmen i nordvästra delen av planområdet planläggs som naturområde. Åkerholmar omfattas av ett generellt biotopskydd. Åkerholmar är också viktiga delar sett utifrån ett landskapsbildsperspektiv.
PARK	<i>Park</i> Norra och östra delen av planområdet planläggs som parkmark. Parkområdet skapar utrymme för mötesplatser, lekplatser, gång- och cykelstråk, dagvatten- och skyfallshantering med mera. Planen reglerar att öppningar/grönstråk skapas mellan bebyggelsen och parkområdet i norr. Planen reglerar att en viktig siktlinje (gatans förlängning mot norr) behålls med utblick över Bälinges slättlandskap.
SKYDD	<i>Skydd</i> Syftet med bestämmelsen är att skyfallsvattnet ska ledas till ytan och tillåtas svämmas över. Området ingår i en större lågpunkt där skyfallsvatten samlas vid ett 100-årsregn.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<i>Bostäder</i> 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	<i>Dagvattenanläggning</i> Syftet är att säkerställa utrymme för en dagvattendamm som ska rena och fördröja dagvatten inom planområdet. I området ingår också en serviceväg som ansluter från gatan och går via parkområdet till både dagvattendammen och pumpstationen. Planen säkerställer att vägen kan användas som både serviceväg och gångväg.
E₂	<i>Pumpstation avsedd för spillvatten</i> Syftet är att säkerställa utrymme för en pumpstation för spillvatten i planområdets nordöstra del. I området ingår också en serviceväg som ansluter från

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	gatan och går via parkområdet och servicevägen till både dagvattendammen och pumpstationen. Planen säkerställer att servicevägen kan användas som både serviceväg och gångväg.
E₃	<i>Transformatorstation</i> Syftet är att säkerställa en plats för en transformatorstation som ska försörja planområdet med el.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
a₁	<i>Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.</i> Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra att enskilt huvudmannaskap gäller för allmänna platser (gata, park och natur). Vid enskilt huvudmannaskap svarar fastighetsägarna för att förvärva, bygga ut och förvalta de allmänna platserna. Syftet med bestämmelsen är att åstadkomma en enhetlig förvaltning av Bälinge tätort, där enskilt huvudmannaskap råder.
u₁	<i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för ledningar inom allmän platsmark.
dike₁	<i>Mark avsedd för dike.</i> Syftet är att säkerställa att ett befintligt dike längs med planområdesgränsen i norr behålls.
gång₁	<i>Gångväg (slättpromenad)</i> Inom parkområdet i norr och öster säkerställs att en allmänt tillgänglig gångväg (slättpromenad) anläggs. Se avsnitt Natur och Park.
lek₁	<i>Lekplats</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en lekplats anläggs i en central del i planområdet.
träd₁	<i>Hålträd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.</i> Syftet är att bevara träd som bildat mindre eller större håligheter. Hålträd utgör boplats för en mängd olika insekter och fåglar. Fladdermöss förekommer inom

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	planområdet. Träd med håligheter utgör generellt sett viktiga viloplatser och fortplantningsmiljöer för fladdermöss. Egenskapsbestämmelsen ingår i allmän plats, natur.
åkerholme₁	<i>Ny åkerholme</i> För att rama in bebyggelsen mot det öppna landskapet ska en ny åkerholme anläggas i nordöstra delen av planområdet. Den nya åkerholmen ska utformas i likhet med naturligt förekommande åkerholmar vad gäller storlek, höjd och vegetation. Se avsnitt Natur och Park och Kvalitetsprogram allmän platsmark.
översvämningsyta₁	<i>Översvämningsyta</i> Grönytan i planområdets nordöstra del ska utformas för att ta hand om skyfallsvatten.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<i>Marken får inte förses med byggnad.</i> 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.
	<i>Marken får endast förses med komplementbyggnad.</i> Planbestämmelsen syftar till att endast komplementbyggnader får uppföras. En komplementbyggnad kan till exempel vara ett förråd, växthus eller lekhus. Det kan även vara öppnare konstruktioner som tak över uteplatser och lektytor i syfte att skugga/skydda från regn eller att avskärma från buller.
d₁ 0,0	<i>Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²</i> För enbostadshus (villa) regleras en minsta fastighetsstorlek för att uppnå en öppenhet och glesare karaktär närmast det öppna slättlandskapet.
h₁ 0,0	<i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.</i> Med nockhöjd menas byggnadens högsta höjd. Syftet är att skapa en småskalig bebyggelse som förhåller

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	sig väl till omgivande befintlig bebyggelse i Bålinge och till det öppna landskapet i öster. Bestämmelsen möjliggör att enbostadshus (villor) kan uppföras med en nockhöjd (9,5 meter) som motsvarar två våningar och övriga småhus kan uppföras med en nockhöjd (10,5 meter) som motsvarar tre våningar.
h₂ 0,0	<i>Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är angivet värde i meter.</i> Syftet är att begränsa nockhöjden till 4 meter för komplementbyggnader så att de underordnar sig huvudbyggnader.
n₁	<i>Mark avsedd för dike.</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att diken eller lågstråk möjliggörs för att samlas upp dagvatten från bostadsfastigheter. Dikena/lågstråken har också en avskärande funktion mot intilliggande områden.
n₂	<i>Mark ska vara tillgänglig för serviceväg och gångväg.</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det finns utrymme för en serviceväg till dagvattendammen och pumpstationen. Planen säkerställer att vägen kan användas som både serviceväg och gångväg. Se bestämmelserna E₁ och E₂.
u₂	<i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i> Syftet är att säkerställa markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar inom kvartersmarken. Bestämmelsen gäller inom området för dagvattenanläggning (E₁).
p₁	<i>Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns.</i> 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.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
p₂	<i>Garage/carports angöringssida ska placeras minst 6,0 meter från gata.</i> Planbestämmelsen syftar till att det skapas tillräckligt utrymme för personbil att parkera framför garaget eller carporten.
p₃	<i>Komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet.</i> Planbestämmelsen som omfattar enbostadshus syftar till att säkerställa ett lämpligt avstånd för komplementbyggnader mot annan bostadsfastighet.
m₁	<i>Varje bostad ska ha tillgång till minst en bullerskyddad uteplats.</i> Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att minst en bullerskyddad uteplats kan uppföras för de bostadstomter som inte klarar riktvärdet för uteplats. Bullersituationen kan förändras när planområdet byggs ut då hastigheten på väg 634 kan sänkas från 70 km/h till 40 km/h. Att åstadkomma en bullerskyddad uteplats kan hanteras på olika sätt beroende av tomtens bullersituation och uteplatsens önskade placering. Se avsnitt Hälsa och säkerhet.
	<i>Utfartsförbud</i> Syftet är att reglera antalet utfarter inom planområdet samt att säkerställa att inga utfarter tillkommer för nära väg 634.
e₁ 0,0	<i>Största byggnadsarea är angivet värde i m².</i> Syftet med bestämmelsen är att begränsa omfattningen på den tillkommande bebyggelsen för att säkerställa en god boendemiljö inom området.
e₂ 0,0	<i>Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.</i> Syftet med bestämmelsen är att begränsa omfattningen för enbostadshus (villa) för att säkerställa en god boendemiljö inom området. Planen reglerar största byggnadsarea till 20 procent av fastighetsarean.
f₁	<i>Endast friliggande enbostadshus.</i> Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en glesare struktur av villor närmast det känsliga slättlandskapet i öster och norr.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f₂	<i>Endast parhus</i> Planbestämmelsen syftar till att reglera en glesare struktur av parhus för att skapa en god blandning av olika typer av småhus i planområdet.
f₃	<i>Endast kedjehus</i> Planbestämmelsen syftar till att reglera en tätare struktur av kedjehus inom vissa områden för att skapa en god blandning av olika typer av småhus i planområdet.
f₄	<i>Endast radhus</i> Planbestämmelsen syftar till att reglera en tätare struktur av radhus inom vissa områden för att skapa en god blandning av olika typer av småhus i planområdet.
f₅	<i>Endast kedjehus eller radhus.</i> Planbestämmelsen syftar till att reglera en tätare struktur av kedjehus eller radhus inom olika områden för att skapa en god blandning av olika typer av småhus i planområdet.
f₆	<i>Endast kedjehus eller parhus.</i> Planbestämmelsen syftar till att skapa en god blandning av olika typer av småhus i planområdet.
f₇	<i>Fasader ska utformas i trä, puts eller tegel i jordfärger.</i> Syftet är att säkerställa att ett sammanhållet uttryck skapas i området med anledning av områdets läge, synligt på långt håll i slättlandskapet. Fasadfärgerna ska följa svensk landsbygdstradition med bruna, varmröda, gulockra eller varmgröna kulörer. En vägledning om fasadfärger ska tolkas i kulörtäthet, färgton och svärta. Se avsnittet Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning.
f₈	<i>Tak ska utformas med tegelröda sadeltak. Tekniska installationer och andra tillägg ska vara väl integrerade i gestaltningen.</i> Syftet är att säkerställa att ett sammanhållet uttryck skapas i området med anledning av områdets läge, synligt på långt håll i slättlandskapet.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f₉	<i>Taknock ska läggas parallellt med fasad mot gata.</i> För att åstadkomma en mer lantlig karaktär regleras radhusen så att varje byggnads taknock läggs parallellt med fasad mot gata.
f₁₀	<i>Plank, stängsel eller annan avgränsning ska harmonisera med fasadkulörer.</i> Syftet är att säkerställa att ett sammanhållet uttryck skapas i området med anledning av områdets läge, synligt på långt håll i slättlandskapet.
b₁	<i>Källare får inte finnas.</i> Bestämmelsen syftar till att begränsa möjligheten att bygga källare med anledning av de geotekniska förutsättningarna samt grundvattennivåerna inom planområdet.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsbildningsåtgärder ska ombesörjas av fastighetsägaren och genomföras av lantmäterimyndigheten.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av del av fastigheten Gysta 1:13 och en begränsad del av fastigheten Bälunge-Ekeby 1:2. Lagfaren ägare för Gysta 1:13 är två privatpersoner. Exploatör är Besqab. Gysta Fastighetsutveckling AB är ägare genom köp. Aktierna tillträds i samband med att detaljplanen får laga kraft. Lagfaren ägare för Bälunge-Ekeby 1:2 är Bälunge Fastighetsutveckling AB. Aktierna i Bälunge Fastighetsutveckling AB ägs av Bälunge Holding AB som i sin tur ägs till femtio procent vardera av Besqab och Profura fastigheter AB.

Gemensamhetsanläggningar

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.

Allmän plats

Huvudmannskapet för den allmänna platsen är enskilt. En gemensamhetsanläggning behöver bildas för allmän platsmark (gata, gång- och cykelväg, park och naturmark). En samfällighetsförening föreslås bildas för att sköta förvaltningen av anläggningen. Avsikten är att en större samfällighetsförening ska bildas som även omfattar deltagande fastigheter i Detaljplan för Bälunge-Ekeby 1:2 m.fl.

Kvartersmark

För gator, gemensamma lokaler, sophus, angöringsytor med mera på kvartersmark kommer gemensamhetsanläggningar att behöva bildas för de fastigheter som ska vara delägare i anläggningen.

Servitut och rättigheter

Det finns nyttjanderätter inom planområdet.

Rättighet	Ändamål
Nyttjanderätt 56/124	Tele
Nyttjanderätt 56/127	Tele

Detaljplanen förutsätter att befintliga nyttjanderätter tas bort eller ändras.

Uppsala Vatten och Avlopp AB ska säkra rättighet för allmänna vatten- och avloppsledningar genom ansökan om bildande av ledningsrätt.

Rättigheter för övrig ny teknisk infrastruktur såsom el, värme, bredband ska upprättas.

Nyttjanderättsavtal ska upprättas för att leda skyfallsvatten genom E-område (dagvattendammen). Avtalsparter är fastighetsägaren för Gysta 1:13 och Uppsala Vatten och Avfall AB.

Nyttjanderättsavtal ska upprättas för att gräva ett nytt dagvattendike på fastigheten Gysta 1:13, alternativt ledningsrätt ska upprättas för ny dagvattenledning. Avtalsparter är fastighetsägaren för Gysta 1:13 och Uppsala Vatten och Avfall AB.

Nyttjanderättsavtal ska upprättas för att göra åtgärder i ett dike på fastigheten Gysta 15:1 och Bälunge-Högby 1:2. Avtalsparter är Uppsala Vatten och Avfall AB och berörda fastighetsägare.

Nyttjanderättsavtal eller servitut ska upprättas mellan fastighetsägaren och Uppsala Vatten och Avfall AB för delar av E-området för dagvattendamm och E-området för pumpstation. Nyttjanderätten avser en serviceväg. Syftet är att säkerställa att vägen ska användas både till serviceväg och gångväg.

För dagvattendike/ledning utanför detaljplanen ska avtal om att ordna en ledningsrätt eller servitut upprättas mellan Uppsala Vatten och Avfall och berörd fastighetsägare.

Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns inga markavvattningsföretag (även kallat dikningsföretag). Planområdet ligger dock inom ett tillrinningsområde för markavvattningsföretaget Sundbro-Forkarby dikningsföretag som ligger cirka 2 km nedströms planerad

exploatering. Dagvatten från planområdet kommer att fördröjas och renas inom planområdet via en dagvattendamm. Uppsala Vatten och Avfall AB planerar att ta en andel av underhållskostnader inom fastigheterna nedströms. Markavvattningsföretaget bedöms vara vilande. Se avsnitt Vattenmiljö.



Bild 38 Visar markavvattningsföretaget Sundbro-Forkarby i förhållande till planområdet. Structor.

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.

Fastigheten Gysta 1:13 kommer att delas upp i flertalet fastigheter, för allmän plats och kvartersmark.

Exploatören avser att allmän plats (gata, gc-väg, park, natur) utgör en fastighet och kvarstår i fastigheten Gysta 1:13. Den del av fastigheten Gysta 1:13 som inte ingår i planområdet kommer att ingå i samma fastighet som allmän platsmark. Den del av fastigheten Gysta 1:13 som ingår i planområdet för Detaljplan för Bälinge-Ekeby m.fl. avses ingå i fastigheten Gysta 1:13.

Exploatören avser att stycka av tomter avsedda för friliggande enbostadshus (villor).

Exploatören avser att bilda en eller flera nya fastigheter där flera parhus/kedjehus ingår per fastighet. För den kvartersmark som också omfattas av fastigheten Bälinge-Ekeby 1:2 ingår bildas en ny fastighet.

Exploatören avser att bilda en eller flera fastigheter där flera radhus/kedjehus ingår per fastighet.

Uppsala Vatten och Avfall AB avser att bilda en fastighet för Dagvattenanläggning (E1) och pumpstation avsedd för spillvatten (E2).

Transformatorstationen (E3) kan antingen styckas av till en fastighet eller kvarstå. Om någon avstyckning inte sker ska i stället servitut eller ledningsrätt övervägas för att säkerställa åtkomst.

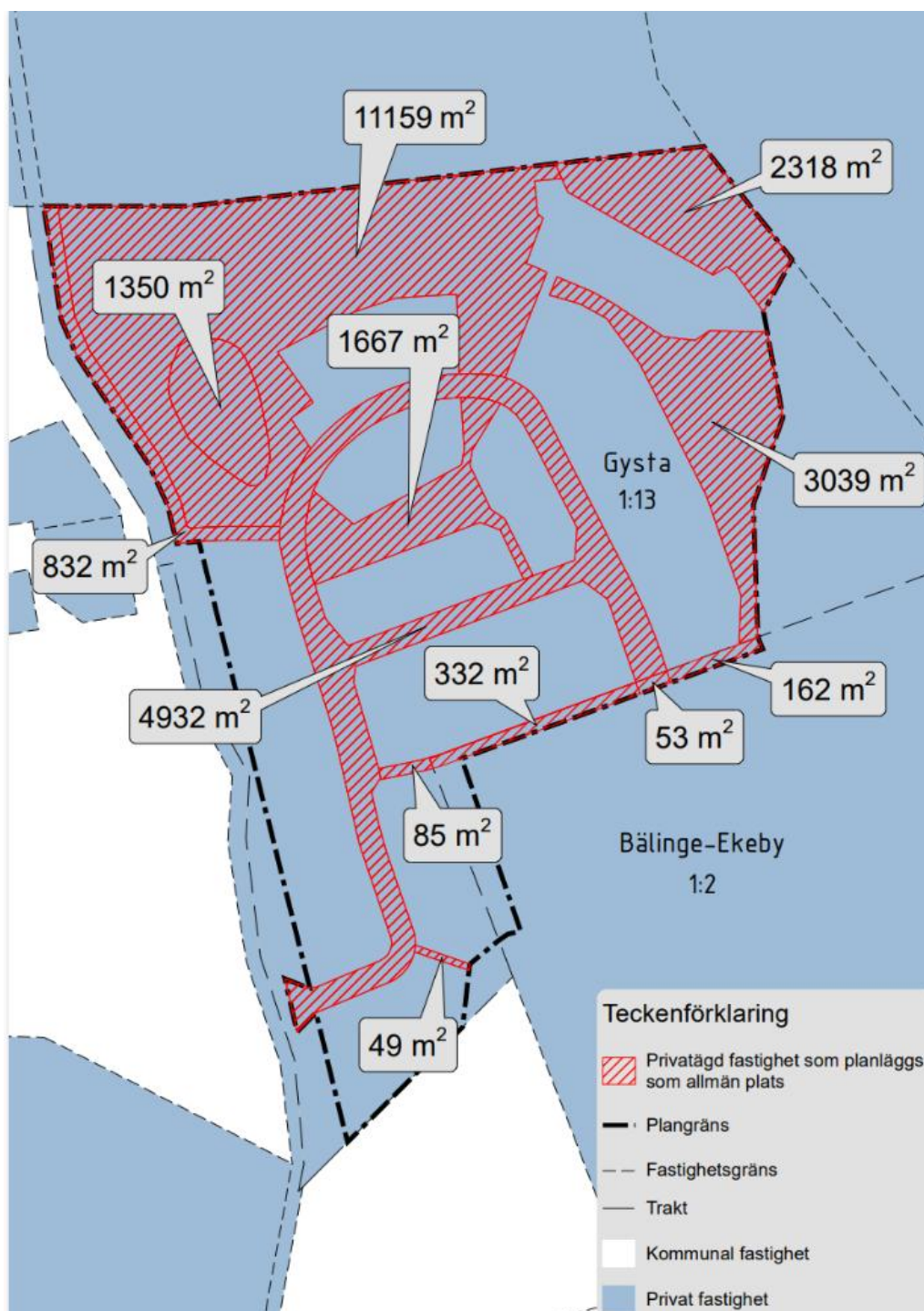


Bild 39 Illustrationen visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

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 byggrelaterade skador.

Brandvatten

Brandvattenkapaciteten har utretts i planarbetet. Som utgångspunkt ska brandvattenförsörjning dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation *P114 – Distribution av dricksvatten*. Det dimensionerande flödet för bostäder med högst tre våningar gäller 10 liter per sekund och för verksamheter med normal brandbelastning är 20 liter per sekund (1 200 liter per minut).

Planerade brandposter för bostäder med ett brandvattenflöde om 10 liter per sekund kan säkerställas inom stora delar av planområdet. För området som inte har tillgång till brandposter finns tillgång till två tankbilar inom 20 minuter men inget vattenfyllnadställe. Detta avgör ett avsteg från Svenskt Vattens publikation *P114 – Distribution av dricksvatten*. För område som inte brandposter kan anordnas (västra delen av planområdet) säkerställer därför planen att sammanbyggda bostäder (radhus/kedjehus) utformas med max fyra enheter per bostadshus. Inom två byggrätter medges fem enheter. Mindre sammanbyggda enheter innebär minskad risk för större egendomsskador och minskad konsekvens vid brand, vilket sammantaget

Trafik

En trafikutredning har tagits fram som underlag till planen.

Infart till planområdet sker från väg 634. Väganslutningen är avsedd för motorfordonstrafik och detaljplanen möjliggör för att korsningen utformas enligt korsningstyp A enligt Vägar och gators utformning (Trafikverket).

Det krävs tillstånd från väghållaren Trafikverket enligt väglagen för att ansluta, flytta eller bredda en in- och utfart till allmän statlig väg. Tillstånd kommer att krävas i genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanen säkerställer en gång- och cykelväg närmast väg 634 (västra delen av planområdet) fram till korsningen mot Gystavägen (utanför planområdet) samt möjliggör för en eventuell framtida förlängning av gång- och cykelvägen norr om planområdet.

Kontakt ska tas med Trafikverket inför och efter genomförande av åtgärden gällande gång- och cykelvägspassage över väg 634.

Ledningar

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

- 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.

Befintliga ledningar inom planområdet behöver flyttas.

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.

Naturmiljö

Skydds- och försiktighetsåtgärder

Biotopskyddsobjektet åkerholme ska beaktas under anläggningsskedet för att undvika att de påverkas. Se avsnitt *Natur och Park*.

Samtliga vilda fåglar är fridlysta enligt 4 § artskyddsförordningen. För att minimera negativ påverkan på naturmiljön bör markarbeten genomföras under perioden augusti-april då fåglar har slutfört sin häckning och även andra djur är klara med sin fortplantning.

Kompensationsåtgärder

Inga kompensationsåtgärder behöver vidtas. Se avsnitt *Natur och Park*.

Samråd enligt 12 kap 6 § Miljöbalken

Planen reglerar så att utpekade särskilt skyddsvärda träd kan bevaras. Se avsnitt *Natur och Park*.

Villkor för dispenser och tillstånd

Dispens från biotopskyddet krävs enligt miljöbalken (1998:808) krävs för åtgärder inom planområdet. Se avsnitt *Natur och Park*.

Dagvattenhantering

Detaljplanen visar en lösning för hur dagvatten kan hanteras vid ett fullt utbyggt scenario, se avsnittet *Vattenmiljö*.

Skyfallshantering

För att hantera den ökade mängden skyfallsvatten så föreslås den ökade mängden skyfallsvatten omhändertas och fördröjas i ett område som planläggs som Skydd i planområdet. För mer information om skyfallshantering, se avsnittet *Vattenmiljö*.

Markavvattning

Markavvattningsförbud utan undantag gäller i hela Uppsala län. Det är alltid syftet med åtgärden som avgör om den räknas som markavvattning eller inte. Om syftet är att

permanent ändra markens lämplighet för ett ändamål, som till exempel för odling, bebyggelse eller torvtäkt, räknas det som markavvattning. Om syftet med åtgärden är att tillfälligt ändra markens egenskaper räknas det inte som markavvattning.

Tillstånd krävs för att få utföra markavvattning. Dispens krävs när det råder markavvattningsförbud. Ansökan om tillstånd och dispens för markavvattning prövas av Länsstyrelsen.

Projektförslaget innebär att åtgärder i befintliga diken behöver genomföras, nya diken behöver komma till och befintliga diken täcks igen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Exploatören ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark. Exploatören ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad av allmänna gator och parker. Exploatören bekostar utbyggnad av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Exploatören ska avtala om anläggande av vatten och avlopp med Uppsala Vatten och Avfall AB. Exploatören bekostar utbyggnad av de planerade väganslutningar till statlig väg. Exploatören bekostar trafiksäkerhetshöjande åtgärder på statlig väg såsom ny gång- och cykelpassage över väg 634 och tillkommande anpassningar av väganläggningen.

Kostnadsfördelning

Exploatören inom planområdet har det samlade ekonomiska ansvaret för att allmän plats byggs ut till en standard som är lämplig för områdets karaktär. Gatusektioner ska anpassas till att VA-huvudmannen kan förlägga ledningar i allmän plats och hantera drift av dessa ledningar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Anslutnings-/anläggningsavgift ska erläggas till respektive bolag.

Planavtal

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under sista kvartalet 2026. En detaljplan får laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen har tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

Detaljplanen kommer att byggas ut i etapper och är beroende av att Detaljplan för Bälunge-Ekeby får laga kraft. Förutsatt att detaljplan för Bälunge-Ekeby 1:2 och Detaljplan för Gysta 1:13 får laga kraft första kvartalet 2027 bedöms följande tidplan för utbyggnad.

Ettapp 1 (start Q2 2027 - färdig Q2 2029)

- Iordningställande av mark.
- Arkeologisk förundersökning och slutundersökning.
- Utbyggnad av vatten och avloppsledningar samt anläggning av pumpstation.
- Fastighetsbildningsåtgärder, bildande av gemensamhetsanläggningar med mera.
- Utbyggnad av dagvattenledningar, dagvattendamm och dagvattendike.
- Utbyggnad av el och fiber.

Ettapp 2 (start Q2 2033 - färdig Q1 2036)

- Byggnation av kvartersmark.
- Utbyggnad av allmän platsmark gata/gång- och cykelväg inklusive passage över väg 634.
- Iordningställande av allmän platsmark parkmiljöer.
- Finplanering

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen får laga kraft.

Motivet för genomförandetiden är att tidsperioden är lämplig med hänsyn till arkeologisk förundersökning och slutundersökning samt utbyggnad av teknisk infrastruktur till och inom planområdet. Utbyggnad av vatten och avlopp ska samordnas med utbyggnad av vatten och avlopp för detaljplan Bälunge-Ekeby 1:2.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för projektering, utbyggnad och drift inom allmän plats.
Exploatören ansvarar för projektering, utbyggnad av väganpassningar för väg 634.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och för att säkerställa teknisk försörjning av exploateringen.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar samt för installationen och underhåll av brandposter.
Planområdet ingår i dagsläget inte inom beslutat verksamhetsområde.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom området. Följande bedöms vara särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap inom planområdet:

Planområdets läge

I Bälunge finns inga gator där Uppsala kommun är väghållare. Bälungeby Vägförening förvaltar parktytor och vägar genom gemensamhetsanläggningen, Bälunge 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.

Avtal

Exploateringsavtal

Detaljplanens genomförande bedöms kunna lösas utan stöd av exploateringsavtal med anledning av att allmän plats planläggs med enskilt huvudmannaskap. Kommunen har följaktligen inget åtagande att bygga ut allmän plats, vilket vanligtvis regleras med ett exploateringsavtal.

Samordningsavtal

Ett samordningsavtal mellan Uppsala Vatten och Avfall AB och exploitören ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalet reglerar det organisatoriska och ekonomiska genomförandet av VA-infrastruktur.

Genomförandeavtal

Ett genomförandeavtal/bevakningsavtal/speglingsavtal mellan Trafikverket och kommunen och kommunen och exploitören ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalet reglerar det organisatoriska och ekonomiska genomförandet av väganpassningar av väg 634 som Trafikverket är väghållare för.

Nyttjanderättsavtal

Nyttjanderättsavtal ska upprättas mellan Uppsala Vatten och Avfall AB och berörda fastighetsägare Gysta 15:1 och Bälinge-Högby 1:2 avseende nyttjande av ett befintligt dike utanför planområdet i syfte att leda dagvatten.

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Prövning enligt annan lagstiftning

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

Miljöbalken

Fyllning och byggande i vatten kan kräva tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kapitlet miljöbalken. Tillståndet provas av mark- och miljödomstolen.

Markavvattning är en tillståndspliktig vattenverksamhet och i Uppsala län är det även förbud mot markavvattning utan undantag. Markavvattningsåtgärder kan därmed förutom tillstånd även kräva en dispens enligt 11 kapitlet 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 objekt som omfattas av biotopskydd.

Pumpstation avsedd för spillvatten utgör miljöfarlig verksamhet och kräver anmälan enligt 9 kapitlet miljöbalken.

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.

Om en åtgärd på ett skyddsvärt träd kan komma att väsentligt ändra naturmiljön ska den som planerar att vidta åtgärden lämna in en anmälan för samråd enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken.

En ny väganslutning till väg 634 krävs. Tillstånd krävs enligt väglagen (1971:948) om en väg eller utfart ska ansluta till en allmän väg. Anpassning av befintlig korsning krävs.

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

Fastighetsbildningsåtgärder provas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras. Detaljplanen förutsätter till exempel marköverföringar mellan fastigheter och/eller bildande av nya fastigheter.

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

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

Exploatören har i dialog med Uppsala Vatten Avfall tagit fram en förprojektering för dagvattenssystemlösningen på allmän platsmark. I förprojekteringen ingår höjdsättning, dimensionering och läge för dagvattenledningar samt dimensionering och utformning av damm. Förprojekteringen med beräkningar säkerställer att dimensioneringen av dammen är tillräcklig.

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. Planen ger utrymme för en variation av småhus med en struktur och utformning som är anpassad efter områdets läge i anslutning till 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 karaktär ska bebyggelsen utformas med fasader i trä, puts eller tegel i jordfärger. Tak ska utformas med tegelröda sadeltak.
- 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 m.fl. inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkens 6 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och framför det i sitt samrådsyttrande 2023-06-02.

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 bebyggelsestruktur i övriga delar av planområdet. För att åstadkomma en sammanhållen bebyggelse som anspelar till det omgivande slättlandskapet utformas bebyggelsen med fasader i trä, puts eller tegel i jordfärger. Tak ska utformas med tegelröda sadeltak.

Planen reglerar att en öppning/grönstråk skapas mellan bebyggelsen och parkområdet i norr samt att en viktig siktlinje behålls med utblick över Bälinges slättlandskap. 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 finns det omfattande fornlämningsområden 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.

Inom planområdet finns landskapselement som omfattas av det generella biotopskyddet (åkerholme och dike).

Jordbruksmarken inom planområdet har naturvärdesklass 5, *endast allmän betydelse för biologisk mångfald*. Åkerholmen i nordväst har klass 4, *visst naturvärde*.

Den biotopskyddade åkerholmen i planområdets nordvästra del, planläggs som naturmark. Åkerholmar har stor betydelse för Bälinge eftersom större sammanhängande skogar saknas. Detaljplanen säkerställer också att en ny åkerholme och en dagvattendamm anläggs samt att ett befintligt dike sparas. Dessa landskapselement kommer bidra till att skapa potentiella livsmiljöer för fladdermöss.

För att minimera negativ påverkan på naturmiljön är det lämpligt att markarbeten genomförs under perioden augusti-april då fåglar har slutfört sin häckning och även andra djur är klara med sin fortplantning.

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 möjlighetertill förtätning inom den befintliga bebyggelsestrukturen. Behovet av bostäder i ett centralt och kollektivtrafikhärläge är svårt att tillgodose 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.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen berör inte några riksintressen förrekreation 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.

Norra och östra delen av planområdet planläggs som allmän plats, park. Det innebär att parkmiljöerna även kommer gynna boende utanför planområdet.

Parkområdet skapar utrymme för mötesplatser, gång- och cykelstråk, lekplatser, dagvattenhantering med mera. 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 *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2 m.fl.*

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 allmänna vatten- och avloppsnätet.

Med föreslagen dagvattenhantering kan en hög total reningseffekt uppnås om dammarna utformas på ett bra sätt. Enligt föroreningsberäkningarna förväntas de flesta föroreningarna att minska eller ligga omkring befintlig situations nivåer efter

rening. Planerad exploatering bedöms inte försvåra förutsättningen att nå miljökonsekvensnormer (MKN) i recipienten under förutsättning att dagvattnet fördröjs och renas i tillräcklig omfattning.

Planområdet föreslås ingå i verksamhetsområdet för den kommunala allmänna vatten- och avloppsanläggningen. 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 avloppsnät, 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 möjlighet 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 m.fl.* 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.

Planen reglerar en blandning av olika bostadstyper i en låg skala. Bebyggelsens struktur och placering ger förutsättningar för en naturnära och trygg boendemiljö.

Samtliga bostäder har entréer och angöring mot en gata. Flertalet bostäder är grupperade i mindre enheter och placerade på båda sidor om en gata. Detta bidrar till att skapa en större insyn och öppenhet i området. De små grannskapsenheterna bidrar till ökad gemenskap och därmed ökad trygghet.

Planen säkerställer flera parkområden, som är sammankopplade med varandra. I kanten mot jordbrukslandskapet planeras bland annat en allmän slättpromenad. Parkområdena medger utrymme för aktiviteter, mötesplatser och gång- och cykelvägar. Planen säkerställer att passagemöjligheter i form av grönstråk sparas mellan bebyggelsen. Parkområdena och grönstråken bidrar till att fler människor vistas i området samt att öppna siktvyer skapas. De allmänna platserna ger möjlighet till olika vägval vid rörelse inom området, vilket är en fördel ur ett trygghetsperspektiv.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen skapa förutsättningar för en trygg och säker boendemiljö, som bland annat innebär att upptäcktsrisken ökar vid till exempel brott.

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 berör miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalkens kapitel 5. Mottagande recipient för dagvatten är Fyrisån, via Sundbromarksbäcken, Åloppebäcken och Jumkilsån. Dagvatten från nya bostadskvarter, parktytor och lokalgafor föreslås avvattnas via traditionellt ledningssystem till öppna dagvattendammar för fördröjning och rening innan utsläpp till befintligt dikessystem. Genom den föreslagna dammen uppnås en hög total reningseffekt, förutsatt att den utformas på ett bra sätt. Enligt föroreningsberäkningarna förväntas de flesta föroreningsarna att minska eller ligga omkring befintlig situations nivåer efter rening. Planerad exploatering bedöms inte försvåra förutsättningen att nå MKN i recipienten under förutsättning att dagvattnet fördröjs och renas i tillräcklig omfattning. 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. Området med åkerholmen planläggs som naturmark. I planområdet finns ett småvatten i form av ett dike som också omfattas av generellt biotopskydd. Detaljplanen säkerställer att diket sparas genom bestämmelse. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens 7 kapitel.

Detaljplanen berör miljöbalkens 8 kapitel. Det finns fladdermöss strax utanför planområdet som är skyddade enligt 4 a § artskyddsförordningen. För att förbud enligt artskyddsförordningen ska aktualiseras krävs bland annat att fladdermössens vilo- koloni- eller övervintringsplatser skadas eller förstörs. Risker för att det kommer att ske i planområdet bedöms som liten eftersom viktiga livsmiljöer i stort sett bevaras och att det huvudsakligen är åkermark som kommer tas i anspråk för byggnation. Det kommer även fortsättningsvis att finnas tillgång till lämpliga jaktmiljöer och hålträd i området. Det finns heller inga kolonier inom planområdet.

Det är därför tillräckligt med att anpassningar görs för att undvika risk för förbud enligt artskyddsförordningen. Åkerholmen, som utgör en potentiell vilo- och övervintringsplats, skyddas genom planbestämmelsen naturmark och att hålträd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Detaljplanen möjliggör också att en ny åkerholme anläggs. Att vatten finns i närheten är viktigt för alla fladdermöss. Finns det vatten så finns det insekter för fladdermöss. Den planerade dagvattendammen och det befintliga diket som sparas kommer bidra till att främja födosökmiljöer för fladdermöss. De anpassningar som gjorts av detaljplanen bedöms vara fullgoda för att säkerställa kontinuerlig ekologisk funktion, för de i området förekommande fladdermössen. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, Uppsala Vatten och Avfall och Besqab.

Besqabs konsulter har bestått av Reierstam Arkitektur & Projektutveckling, Marktema, Bjerking, Structor, Briab, Iterio och Åkerlöf Hallin Akustikkonsult och Biomedia.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Marie-Louise Elfström, plankonsulter Magdalena Lundberg och Kajsa Reslegård, Tyréns.

Följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Veronica Sjögren, kartingenjör

Anton Hägglund, projektledare mark- och exploatering

Joel Sjölander, trafikplanerare

Anna Jakobsson, miljösamordnare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Boel Hellman

planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2023-03-23 |
| • Granskning | 2026-08-27 |