

Stadsbyggnadsförvaltningen
Samrådsredogörelse

Datum:
2026-08-10

Diarienummer:
PBN 2016-001667

Handläggare:
Marie-Louise Elfström

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Gysta 1:13 m.fl.

Standardförfarande



Figur 1 Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med röd linje.

Detaljplanens 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 mellan bebyggelsen och omgivande slättlandskap.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna	20
----------------------	----

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	27 oktober 2016
Beslut om samråd	23 mars 2023
Samråd	21 april 2023 – 2 juni 2023

Innehåll

Detaljplan för Gysta 1:13.....	1
Detaljplanens syfte	2
Sammanställning.....	2
Sammanfattning av samrådet	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Översikt över inkomna yttranden	5
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.....	6

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 21 april och 2 juni 2023. Ett informationsmöte hölls i Bälunge skola den 9 maj 2023. På mötet deltog ett flertal personer från Bälunge. Samrådet kungjordes på kommunens digitala anslagstavla och i Uppsala Nya Tidning (endast vid utökade förfarande). Underrättelse om samråd gjordes på kommunens digitala anslagstavla.

Under samrådstiden har 20 skriftliga synpunkter inkommit, varav en utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak om bebyggelse och gestaltning, brukningsvärd jordbruksmark och trafik och tillgänglighet.

Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen miljökvalitetsnormer för ytvatten och ger i sitt yttrande även rådgivande synpunkter kring fornlämningar, brukningsvärd jordbruksmark, artskydd och biotopskydd.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 2 juni 2023.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

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 Bälunge-Ekeby 1:2) hamnar i sin helhet inom planområdet.
- Den centrala kvartersmarken 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 (E2) har flyttats till planområdets nordöstra del.
- Området för gångväg (slättpromenad) har justerats (*gång*).
- 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 fasadmaterial 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*).

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden
Myndigheter
Länsstyrelsen
Kommunala lantmäterimyndigheten
Trafikverket
Svenska kraftnät
Trafik och samhälle
Kommunala nämnder och bolag
Äldrenämnden
Kulturnämnden
Räddningsnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Omsorgsnämnden
Uppsala Vatten och Avfall AB
Intresseföreningar och sammanslutningar
Föreningen Vårda Uppsala

Inkomna yttranden
Synskadades riksförbund
Ledningsägare
Skanova
Upplands Energi AB
Privatpersoner
Privatperson1
Privatperson 2
Privatperson 3
Privatperson 4
Övriga
PostNord

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning. För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

Bebyggelse och gestaltning

Kulturnämnden framför i sitt yttrande att landskapsbilden påverkas genom att befintlig jordbruksmark bebyggs. Bebyggelsens skala och utformning förhåller sig till omgivande landskap och ses som en naturlig fortsättning av den befintliga bebyggelsen i Bälinge.

Omsorgsnämnden är positiv till planens intentioner att möjliggöra för fler att bo på landsbygden. För att planen ska vara i linje med kommunens program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning behöver tillgängligheten och användbarheten av de nyproducerade bostäderna säkerställas.

Det innebär att det behöver finnas boendeanternativ på den ordinarie bostadsmarknaden som anpassats till målgruppens ekonomiska, fysiska och sociala behov. Särskilt viktigt i detta fall är ett utbud av olika upplåtelseformer, i synnerhet mindre och billiga hyresrätter.

Äldrenämnden är positiv till planens intentioner att möjliggöra för fler att bo på landsbygden. För att vara i linje med program för äldrevänlig kommun innebär detta i praktiken att det behöver finnas boendeanternativ som har anpassats till äldres plånböcker samt fysiska och sociala behov. Särskilt viktigt i detta fall är ett utbud av olika upplåtelseformer, i synnerhet mindre och billiga hyresrätter. Då fokus i utbyggnaden inom ramen för denna detaljplan ligger på villor, radhus, parhus och kedjehus behöver därför detta kompenseras med att extra hänsyn tas till utbyggnation av hyresrätter inom ramen för angränsande detaljplan inom området.

Privatperson 1 och 2 framför att de köpte sitt hus i Bälinge tack vare det läget och utsikten av öppna fält och vackra vyer. Personerna har utgått ifrån att de får behålla utsikten eftersom bördig och öppen åkermark ska bevaras. Personerna

anser att planförslaget innebär att de förlorar sin utsikt samt att de utsetts för insyn. Personerna föreslår att de hus som planerats ligga tvärs över vägen från oss flyttas, och att det finns det gott om mark vid Ekeby 1:2.

Personerna påpekar att det nämns i planbeskrivningen att miljön ska ha en lantlig karaktär, och personerna menar att eventuella solpanelerna därför måste integrerade med taken.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen innebär en utvidgning av Bälinge österut på jordbruksmark. Bebyggelsens uttryck, skala och arkitektur har anpassats till platsen. De större åkerholmar som finns inom planområdet bevaras och blir en naturlig avgränsning mellan bebyggelsen och det öppna slättlandskapet. För att stärka karaktären av en landskapsbild med åkerholmar och skogspartier som utgör yttre gräns för bebyggelse, föreslås att en ny åkerholme anläggs vilken ska utformas i likhet med naturligt förekommande åkerholmar vad gäller storlek, höjd och vegetation.

Detaljplanen innehåller ett varierat bostadsutbud, med både friliggande villor, radhus och kedjehus. Det är inte möjligt att i en detaljplan styra upplåtelseformen, och detaljplanen hindrar inte hyresrätter.

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.

Detaljplanen ger förutsättningar för en trygg, småskalig och naturnära boendemiljö. Detaljplanen reglerar att öppningar/grönstråk sparas mellan bebyggelsen och väg 634. När detaljplanen är utbyggd kommer fastigheten Bälinge-Ekeby 2: 321, som ligger på västra sidan av väg 634, delvis behålla utsikten mot naturmark/öppen mark och delvis upptas av utsikt mot nya kedjehus. Avståndet mellan detaljplanens kedjehus i två våningar och den aktuella fastigheten kommer vara cirka 50 meter.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att kvarstående siktförhållanden mot öppen naturmark/öppen mark och avstånd mellan föreslagen bebyggelse och befintlig bebyggelse är acceptabla och bedömer sammantaget att förslaget till detaljplan inte kommer leda till en försämrad boendemiljö för den aktuella fastigheten.

För att åstadkomma en mer lantlig karaktär anger detaljplanen att tak ska utformas med tegelröda sadeltak. Detaljplanen har kompletterats med att tekniska installationer och andra tillägg ska vara väl integrerade i gestaltningen.

Vatten

Länsstyrelsen framför avseende miljö kvalitetsnormer för ytvatten, att om dagvattenutredningens föreslagna åtgärder i dagvattenutredningen prioriteras bort så måste framtagna föroreningsberäkningar och bedömd miljöpåverkan i dagvattenutredningen göras om för att spegla de nya förutsättningarna.

Länsstyrelsen anser att föroreningsberäkningarna behöver kompletteras med ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter. Om det finns svårigheter att inkludera dessa ämnen i föroreningsberäkningen behöver skälet framgå i dagvattenutredningen och en bedömning göras kring hur utsläppshalterna av dessa ämnen kommer att påverkas med föreslagna dagvattenåtgärder.

Länsstyrelsen framför också att föreslagna dagvattendammar ska säkerställas på plankartan.

Trafikverket framför att planområdet består av jordarter med mycket låg infiltrationskapacitet. Trafikverket vill informera att diken och trummor utmed statlig väg är dimensionerade för att avleda vatten från vägkroppen och att åtgärder ska vidtas inom planområdet så att utflödet mot väg 634 med tillhörande diken och trummor inte ökar när området är utbyggt, varken mängd eller hastighetsmässigt. Trafikverket anser att kommunen ska ta höjd för 50-årsflöden.

Uppsala Vatten och Avfall AB framför att dagvattenutredningen behöver kompletteras med lösning för avledning från dammar till recipient. Avskärande diken och dagvattendammar bör tydliggöras i plankartan med lämpliga markreservat.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Dagvattenutredningen har reviderats och fördjupats i dialog med Uppsala Vatten & Avfall och Stadsbyggnadsförvaltningen. Föroreningsberäkningarna har kompletterats med ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter.

Planhandlingarna har kompletterats avseende miljökvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och dagvattendammar. Inom planområdet planeras en dagvattendamm i nordöst. Dagvattendammen säkerställs i plankartan genom användningsbestämmelsen E₁ *Dagvattenanläggning*. Genom den föreslagna dammen uppnås en hög total reningseffekt, förutsatt att den utformas på ett bra sätt. Enligt föroreningsberäkningarna förväntas de flesta föroreningarna att minska eller ligga omkring befintlig situations nivåer efter rening. Plankartan säkerställer genom bestämmelse att avskärande diken behålls.

Trafikverkets krav att dimensionera trummor för att hantera avrinningsområdets 50-årsflöde har beaktats i dagvattenutredningen.

Brukningsvärd jordbruksmark

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att tätortsutveckling kan anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Länsstyrelsen anser dock att kommunen bör utveckla sitt resonemang kring varför det saknas annan mark att bebygga i Bälinge samt göra en djupare analys av om det finns mer resurssnåla sätt att exploatera marken inom planområdet.

Föreningen vårda Uppsala (FVÅ) framför att enligt detaljplanen bedöms den överensstämma med översiktsplanen. FVÅ är av motsatt uppfattning.

Föreningen anser att utpekandet av Bälinge som prioriterad ort inte kan utgöra grund för fortsatt exploatering av jordbruksmark.

Föreningen anser att det inte utretts i tillräcklig omfattning att det saknas alternativ mark för exploatering.

Om Bälinge ska byggas ut bör det ske på annat sätt än att jordbruksmark tas i anspråk eftersom det är av väsentligt samhällsintresse även på nationell nivå att

sådan mark undantas från bebyggelse. Alternativt att en mindre utbyggnad kan ske på lämplig mark inom Bälinges serviceområde i form av en mindre agglomeration på litet avstånd från Bälinge.

Privatperson 3 påpekar att exploatering av jordbruksmark är en irreversibel process där man för alltid tar marken ur livsmedelsproduktion. Personen påpekar vidare att frekvenserna av extremväder kommer bli högre i framtiden och att den jordbruksmark som finns i Sverige och Europa ska sparas. Personen frågar sig hur kan utvecklingen av Bälinge räknas till ett väsentligt samhällsintresse och anser att det är starka ekonomiska intressen som driver på bostadsbyggandet.

Privatperson 4 anser att det inte ska exploateras på åkermark. Personen anser att förslaget strider mot Miljöbalken kap 3 § 4 och att jordbruksmarken behövs för livsmedelsproduktion. Personen anser att det istället för att byggas på jordbruksmark ska förtätas i befintlig bebyggelse eller i skogsmark.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Översiktsplanens intention att koncentrera tillkommande småhusbebyggelse på landsbygden till utpekade prioriterade tätorter (Bälinge m.fl.) med basservice, kollektivtrafikförsörjning och teknisk försörjning. Förtätning på landsbygden utanför de prioriterade tätorterna begränsas därmed. Översiktsplanen anger att Bälinge och Lövestalöt kan ta emot cirka 500 nya bostäder totalt. Tyngdpunkten av bebyggelseutvecklingen ligger i Bälinge eftersom tätorten har basservice som behöver stärkas. Enligt Översiktsplan 2010 gjordes ställningstagandet att Bälinge bör byggas ut främst i västlig och östlig riktning. Översiktsplan 2010 innehöll omfattade även ortsfördjupningar (2006) med beskrivningar för varje tätort. I ortsfördjupningen pekades planområdet ut som ett nytt bebyggelseområde.

Sedan samrådet har en lokaliseringsanalys tagits fram i syfte att redovisa utförligare skäl till att jordbruksmark ianspråktagas.

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 Bälunge 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 Bälunge 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.

Fornlämningar

Länsstyrelsen påpekar att det inom planområdet finns flera fornlämningar och att det är enligt kulturmiljölagen förbjudet att utan länsstyrelsens tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning och/eller dess tillhörande fornlämningsområde.

Länsstyrelsen påpekar att det kommer att bli aktuellt med arkeologiska undersökningar av fornlämningar. Inför dessa behöver det göras arkeologisk förundersökning för att avgränsa fornlämningarna inom planområdet och ta fram mer uppgifter om fornlämningarnas innehåll och komplexitet. Arkeologisk undersökning kommer även att bli aktuellt inom ytor som medger/möjliggör andra åtgärder än bostäder.

Vidare framför länsstyrelsen att en arkeologisk förundersökning och arkeologisk undersökning behöver invänta att detaljplanen vunnit laga kraft. Ansökan om tillstånd enligt kulturmiljölagen till tillgrepp i/vid fornlämning ställs till länsstyrelsen.

Kulturnämnden bedömer att ny bebyggelse i enlighet med planförslaget inte kommer medföra negativ påverkan på kulturarv i planområdet och omgivande slättlandskap. Kulturnämnden anser att förslaget till detaljplan kan genomföras under förutsättning att erforderliga arkeologiska undersökningar i enlighet med Kulturmiljölagen genomförs. Kulturnämnden föreslår att platsens forntida historia och den nya kunskap som arkeologiska undersökningar lett fram till kan tillgängliggöras genom pedagogiska skyltar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingarna har kompletterats avseende fornlämningar. Planförslaget 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.

Natur

Biotopskydd

Länsstyrelsen framför att det inom planområdet finns en biotopskyddad åkerholme som enligt planbeskrivningen ska skyddas från exploatering och planläggas som naturmark. Även området närmast runt holmen planläggs som natur. I och med detta bedömer länsstyrelsen objektet avses bevaras och att det har beaktats under planläggningen. Dock anser länsstyrelsen att det bör framgå av

planbeskrivningens tekniska åtgärder att biotopskyddsobjekten ska beaktas under anläggningsskedet för att undvika att de påverkas.

Artskydd

Länsstyrelsen framför att under genomförandet kan hänsyn behöva tas till fågellivet, särskilt vad gäller markhäckande fåglar på åkermarken. Samtliga vilda fåglar är fridlysta enligt 4 § artskyddsförordningen. Länsstyrelsen anser att detta ska framgå av planbeskrivningen så att det kan beaktas under genomförandet.

Privatperson 1 och 2 anser de skogsbackar som finns i närområdet bör bibehållas, för att värna om det djur- och fågelliv som finns där.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen har kompletterats att vidta skydds- och försiktighetsåtgärder för biotopskyddsobjektet åkerholme och vilda fåglar i samband med anläggning.

En naturvärdesinventering som inkluderar inventering av objekt/miljöer som omfattas av generella biotopskyddet har tagits fram. Planhandlingarna har kompletterats med objekt/miljöer som omfattas av generellt biotopskydd samt bedömning om vilka som blir föremål för dispensansökan.

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

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. Områdets biotopskyddade åkerholme planläggs som naturmark. 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.

Trafik och tillgänglighet

Trafikverket vill uppmärksamma kommunen på att infrastruktur kan utgöra ett fysiskt hinder för människor att röra sig fritt i bostadsområden och naturen. När ett bostadsområde planeras på två olika sidor av en väg uppstår en minskad tillgänglighet för oskyddade trafikanter. Trafikverket noterar GC-vägen som planeras i vägområdet tillhörande väg 634 och planen på att koppla samman GC-vägen med bostadsområdet väster om den statliga vägen i höjd med Gystavägen. Trafikverket ser positivt på idén att befintliga busshållplatser ska kopplas samman med GC-stråket. Dock ställer sig Trafikverket frågande till GC-vägens slut den i norra delen av planområdet. Kommunen behöver säkerställa att de oskyddade trafikanterna tas om hand på ett trafiksäkert sätt hela vägen.

Trafik och samhälle framför att de ser positivt på utvecklingen och att det finns en busshållplats för regionbusstrafik i anslutning till planområdet.

Omsorgsnämnden framför att trafikmiljön behöver utformas med omsorg med trygga och säkra övergångsställen och tydlig fysisk åtskillnad mellan gång- och cykeltrafik på gång- och cykelvägar.

Äldrenämnden och omsorgsnämnden framför vikten av att utformningen av detaljplaneområdet följer principer för universell utformning, i syfte att främja tillgängligheten och användarvänligheten för nämndens målgrupper. Trafikmiljön bör utformas tryggt och tillgängligt, med säkra övergångsställen och tydlig åtskillnad mellan gång- och cykeltrafik. Närhet till kollektivtrafik och samhällsservice är viktiga aspekter. Social gemenskap och tillgång till grönsstruktur bör främjas för hälsa och välbefinnande. Den planerade gångvägen/slättpromenaden bör vara tillgänglig även för personer med funktionsnedsättning. Planområdet bör förses med sittplatser enligt kommunens riktlinjer, särskilt längs grönsstråk och vägar till service.

Synskadades riksförbund framför att de busshållplatser som planbeskrivningen hänvisar till på väg 634 inte är användbara, eftersom de endast består av en hållplatsstolpe med skylt och ingen yta för resenärer att vänta eller kliva av bussen på. Detaljplanen behöver säkerställa att plattformar kan anordnas i båda riktningar.

Förbundet framför att det saknas gångyta i nordsydlig riktning i kopplingen mellan det centrala kvarteret och gång- och cykelbanan i söder (i öst-västlig riktning respektive fortsatt söderut genom angränsande detaljplaneområde till bland annat förskola). Observera att när denna gångbana läggs till behöver yta utökas i korsningen för att erhålla övergångsställe/passage med kantsten som är rak och vinkelrät mot gångriktningen så att synskadade kan använda dem.

Detaljplanen behöver kompletteras med yta för gångbana längs hela väg 634 som idag saknar sådan mellan Nyodlarvägen och Gystavägen, särskilt angeläget nu när området ska bebyggas.

Förbundet undrar varför belysningen planeras utanför gatusektionen, på fastighetsmark. De undrar om det gäller det även vägmärken. Belysning av områdets gångbanor behöver säkerställas och även att gångytan är fri från vägmärken.

Privatperson 3 är emot planförslaget och uttrycker oro angående ökad belastning på vägarna till exempel Ekebyvägskäl, vägen från Bälinge mot Lövstalöt samt är vägen som går mellan Bälinge och Skuttunge för smal. Personen påpekar att vid Ekebykorset svänger bilar ut snabbt från nya området vid Fornparksvägen och att många promenerar till busshållplatsen. Personen anser att det behövs fler cykelbanor till kommunens elljusspår så att fler väljer att nyttja kommunens spår istället för landsvägar och privata vägar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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 oöversiktligt övergångsställe och cykelpassage är att hastighetsbegränsningen sänks till 40 km/h. Åtgärden finns inte reglerad i detaljplanen men ska säkras i avtal med fastighetsägaren och Trafikverket innan planens antas.

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).

Planhandlingarna är utformade enligt principen om universell utformning. Detaljplanen ger förutsättningar för en trygg, småskalig och naturnära boendemiljö. Stadsbyggnadsförvaltningen håller med om att allmänna platser ska vara trygga och tillgängliga. Däremot kan och bör inte alla åtgärder styras i en detaljplan. Planen säkerställer att det finns utrymme för gator, gång- och cykelbanor och andra funktioner. Hur gatusektionerna ska utformas i detalj och hur detaljer som kantstenar, markbeläggning, parkbänkar och placering av belysningsstolpar hanteras i detaljprojekteringen, som görs senare när planen ska genomföras. Detaljplanen reglerar med andra ord utrymmet för olika markanvändningar, till exempel gata, och förvaltningen bedömer att den allmänna platsen är tillräcklig för att rymma de funktioner som behövs.

De illustrationer som finns i planhandlingarna är inte styrande utan ett exempel på hur de allmänna platserna kan utformas. Illustrationsmaterial ska så långt som möjligt redovisa tillgängliga lösningar, till exempel övergångsställen som är vinkelräta mot kantstenen. Det är olyckligt att illustrationerna innehåller mindre lämpliga lösningar, men syftet med de illustrationer som tas fram i ett planskede är att översiktligt visa en hur ett planområde kan utvecklas utifrån detaljplanen.

I det fortsatta arbetet (som görs efter att planen fått laga kraft) kommer detaljutformning av allmänna platser studeras vidare och beaktas vad gäller trafiksäkerhet, tillgänglighet och orienteringshjälpmedel för att möta behoven hos samtliga trafikanter.

Planen säkerställer att separata gång- och cykelvägar skapas för oskyddade trafikanter, särskilt skolbarn, kan röra sig inom planområdet till bland annat den planerade målpunkten förskolan inom *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2 med flera*.

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 Bälinge-Ekeby 1:2 med flera*.

Den planerade gång- och cykelvägen möjliggör också en koppling till den befintliga bebyggelsen i västra Bälinge, 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.

Läget för belysningsstolpar i gatusektioner har justerats och placerats inom gatumark.

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 Bälinge-Ekeby 1:2 med flera* och vidare).

Hänsyn har tagits till tillkommande trafikallstring från del av Bälunge-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.

Hälsa, risk och säkerhet

Trafikverket framför att bullerutredningen visar att bostadshusen placerade närmast väg 634 (söder om planerad anslutning) får bullernivåer upp mot 60 dBA ekvivalent ljudnivå och vid de mest utsatta fasaderna går maxbullernivåerna upp mot 80 dBA. Bullerutredningen har även tagit fram förslag till detaljplanekrav för bostadsbebyggelsen. Trafikverket anser att plankartan ska regleras i enlighet med utredningens rekommendationer och att tillgång till uteplats som klarar riktvärdena enligt bullerförordningen ska säkerställas med bestämmelser i plankartan. Krävs bullerskydd ska detta placeras utanför vägområdet och bekostas av annan part än Trafikverket.

Uppsala Vatten och Avfall påpekar att avfallshanteringen behöver fungera även under byggtiden, vilket kan kräva tillfälliga lösningar för avfallskärl och vändytor. Vändplaner för avfallsfordon ska uppfylla gällande krav på radie (9 meter) och hindersfri yta (1,5 meter), och avfallskärl ska placeras nära uppställningsplatsen med en hårdgjord och tillgänglig dragväg om max 10 meter. För att säkerställa framkomligheten behöver vägnätets utformning verifieras genom en körspårsanalys för avfallsfordon.

Bolaget informerar även om att det från och med år 2025 kommer fastighetsnära insamling för avfall att införas i Uppsala kommun. Detta medför att ytan som krävs för respektive enfamiljshus kommer att vara minst 1,8 m. För flerbostadshus behövs en tillräcklig yta för utsortering av minst 8 avfallsfraktioner inom fastigheten.

Miljö-och hälsoskyddsnämnden påtalar att planområdet utsätts framför allt av trafikbuller från väg 634. Trafikbullerförordningens riktvärden vid bostäder bedöms kunna klaras om trafikbuller tas hänsyn till i den fortsatta planeringen. Därför vill nämnden att planbestämmelse om buller för bostäder ut mot väg 634 införs.

Nämnden framför vidare att träningsskytte tidigare har bedrivits vid Högby-Bälunge skjutbana nordöst om planområdet. Enligt miljöförvaltningens kännedom är skjutbanan inte längre aktiv och ingen miljötillsyn har under senaste tid bedrivits på skjutbanan. Miljöförvaltningen anser dock att det är viktigt att skjutbanans verksamhetsutövare och fastighetsägare ingår i samrådslistan som sakägare eftersom en skjutverksamhet idag eller i framtiden kan innebära ett hinder för detaljplanens genomförande.

Brandförsvaret framför att inga risker i närheten har identifierats som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer. Bra att behovet av brandposter har beaktats i planarbetet och nämns i planbeskrivningen. Det framgår inte om riskerna med släckvatten efter en eventuell brand har beaktats. Släckvatten är det förorenade vatten som kvarstår efter att en brand släckts vilket innehåller mer eller mindre skadliga ämnen för miljön. Brandförsvaret förordar att risken med släckvatten beaktas med tanke på risken för förorening av grundvatten och mark.

Brandförsvaret vill ta del av samrådsredogörelsen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En bullerutredning har tagits fram av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB (2026). Utredningen visar att riktvärdet på 60 dB(A) ekvivalent nivå inte överstigs vid de planerade bostäder. Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse att minst en ljuddämpad uteplats ska ordnas som klarar aktuella riktvärden. Utredningen har utgått ifrån nuvarande hastighet (70 km/h) på väg 634, om hastigheten i framtiden sänks kan bullersituationen förbättras.

Detaljplanen säkerställer att den nya bebyggelsen inte placeras inom den tillståndspliktiga zonen.

Detaljplanen möjliggör att avfallshämtning för hushållsavfall ska kunna ske enligt Arbetsmiljöverkets. Renhållningsfordon ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser, vilket behöver bevakas under utbyggnaden av området, eventuellt med tillfälliga lösningar.

Risken för att släckvatten infiltrerar marken och når grundvattenmagasinet anses vara låg. Det är däremot viktigt att säkerställa att släckvatten som uppkommer vid en eventuell släckinsats inte når Fyrisån. Representanter från Stadsbyggnadsförvaltningen, Miljöförvaltningen, Uppsala vatten och Avfall AB och Räddningstjänsten arbetar tillsammans med att ta fram en släckvattenplan.

I samband med granskning av detaljplanen kommer samrådsredogörelsen finnas tillgänglig på kommunens hemsida.

Sociala aspekter

Polismyndigheten genom lokalpolisområde Uppsala Knivsta framför i sitt yttrande att det saknas information hur det brottsförebyggande perspektivet, bland annat gällande trygghet och säkerhet, ska tillvaratas i planen. Enligt Polisens bedömning bör exempelvis någon form av riskanalys visa vilka brottsförebyggande och trygghetsskapande frågeställningar som bör belysas i detaljplanen. Detta bör i sin tur leda till vilka typer av åtgärder som behöver finnas med i planen och implementeras i detaljplanearbetet, särskilt det som rör situationell prevention.

Äldrenämnden och omsorgsnämnden påpekar att planen med fördel kan belysa sociala aspekter ur äldre- och funktionsnedsättningsperspektiv, gärna i form av en konsekvensanalys med målgrupperna i fokus.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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.

I planbeskrivningen beskrivs detaljplanens förutsättningar ur ett trygghets-, barn och äldreperspektiv.

Teknisk försörjning

Trafikverket informerar om att det krävs tillstånd från väghållningsmyndigheten för arbeten inom vägområdet, liksom för att placera en ledning inom vägområdet, både längs med och tvärs statlig väg.

Uppsala Vatten och Avfall AB påpekar att planområdet i dagsläget inte ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Bolaget informerar om att miljötillståndet för Kungsängsverket, dit spillvatten föreslås att ledas, är begränsat och det gällande miljötillståndet att överskridas inom kort, vilket innebär att det kommer saknas tillgång till en laglig avloppslösning. Uppsala Vatten påtalar att detta innebär att detaljplanen riskerar att upphävas.

Uppsala Vatten framför vidare att det behöver reserveras plats för en pumpstation. Ledningar samt tillfartsväg till och från pumpstationerna måste säkras med ett markreservat i plankartan.

Uppsala Vatten föreslår att den befintliga överföringsledningen för vatten som korsar planområdet flyttas in i ledningsrätten, där det redan finns spillvattenledningar. I och med att enskilt huvudmannaskap planeras för planområdets gator kommer att Uppsala Vatten att ansöka om ledningsrätt för VA-ledningar. Bolaget påtalar att inga träd eller växtbäddar får planteras inom den befintliga och framtida ledningsrätten.

Skanova informerar att de har markförlagda teleanläggningar inom planområdet. De önskar att deras teleanläggningar behålls i befintligt läge för att undvika olägenheter och kostnader. Om anläggningarna behöver flyttas eller skyddas, förutsätter Skanova att den som initierar åtgärden bekostar den.

Upplands Energi AB framför att detaljplanen innebär omfattande nybyggnation av elnätet, vilket kräver god framförhållning. Det vore en fördel om denna detaljplan kan samordnas med detaljplanen för Bälunge-Ekeby 1:2.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Ledningsrätter för avloppsledning och avtalssevitut för vattenledning kommer tas bort och ersätts av en ny. Uppsala Vatten och Avlopp AB ska säkra rättighet för allmänna vatten- och avloppsledningar genom ansökan om bildande av ledningsrätt.

Ett nytt miljötillstånd för Kungsängsverket i Uppsala medgavs i slutet av februari 2025 efter ett beslut i Mark- och miljödomstolen.

Inom planområdet reserveras ett område för en pumpstation. I anslutning till pumpstationen ingår också en serviceväg som ansluter från gatan och går via parkområdet och servicevägen till både dagvattendammen och pumpstationen. Planen säkerställer att servicevägen kan användas som både serviceväg och gångväg.

Befintliga ledningar inom området 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.

Utbyggnad/exploatering av den aktuella detaljplanen och *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2 med flera* kommer ske samordnat.

Övrigt

Trafikverket vill uppmärksamma kommunen på att avtal avseende GC-vägen ska tecknas med Trafikverket innan planen antas. Avtalet reglerar bland annat åtgärdens omfattning, finansiering, utföraransvar med mera. Alla kostnader till följd av exploateringen ska bekostas av kommunen/exploatören.

Baserat på den korta del som kvarstår av den ursprungliga dragningen vill Trafikverket föreslå att även resterade del av gång- och cykelväg placeras utanför vägområdet. Det blir nu ett osammanhängande gång- och cykelvägnät som Trafikverket inte kommer godkänna som en del av den statliga anläggningen. Dialog om detta bör föras mellan kommunen och Trafikverket.

Uppsala Vatten noterar att detaljplanen föreslår att det delvis ska anläggas enskilda vägar till den nya bebyggelsen. I och med att bolaget behöver följa lagen om offentlig upphandling (LOU) är det inte möjligt med en gemensam entreprenad. Det är inte heller möjligt för Uppsala Vatten att bygga ut vägar åt exploatören då det är förenat med ekonomiska risker som inte är förenligt med Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster. Uppsala Vatten påtalar att för möjliggöra detaljplanens genomförande ska ett samordningsavtal upprättas mellan Uppsala Vatten och exploatören innan detaljplanen kan antas, vilket ska tydliggöras i planbeskrivningen.

Kommunala lantmäterimyndigheten påpekar och informerar om ett flertal delar som behöver ses över/justeras i planhandlingarna.

PostNord framför att vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Ett samordningsavtal mellan Uppsala Vatten och Avfall AB och exploatören ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen, för att bland annat regleras det organisatoriska och ekonomiska genomförandet av VA-infrastruktur inom planområdet.

Planhandlingarna har setts över och justerats gällande olika delar som framförts av Lantmäterimyndigheten. Planområdet har justerats. Fördelningen mellan allmän plats och kvartersmark har justerats för att underlätta förvaltning.

Fastighetsbestämning för osäkra fastighetsgränser har genomförts.

Information om posthantering har vidarebefordrats till exploatören.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Boel Hellman
planchef