

Dnr 99/20062-1

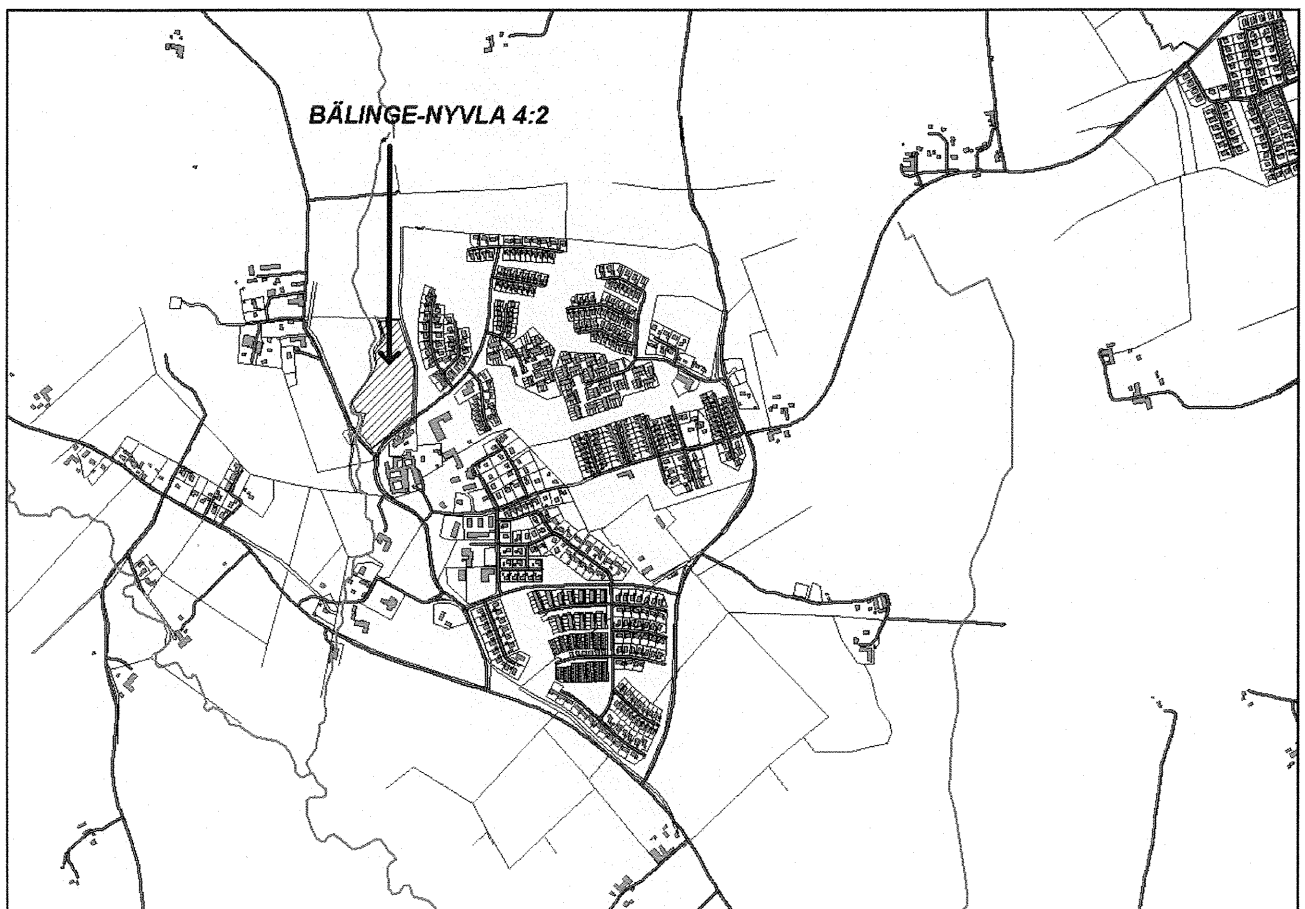
Detaljplan för

Del av BÄLINGE-NYVLA 4:2

Uppsala kommun



ANTAGANDEHANDLING



STADSBYGGNADSKONTORET, Box 216, 751 04 Uppsala,
Handläggare: Lars Göran Wänstrand tel: 018-27 46 35;

Stadshuset, Vaksalagatan 15
fax: 018-69 20 53

DETALJPLAN FÖR DEL AV
BÄLINGE-NYVLA 4:2
UPPSALA KOMMUN

Dp 513

1999/20062-1

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive miljökonsekvensbeskrivning, MKB.
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Att möjliggöra uppförande av bostäder i enbostadshus och som alternativa för en mindre del av området, flerbostadshus i direkt anslutning till Bälinge tätort och dess allmänna anläggningar.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och ägoförhållanden

Planområdet utgör en del av jordbruksfastigheten Bälinge-Nyvla 4:2. Marken är belägen i västra utkanten av Bälinge by och brukas idag som åker. Området avgränsas mot väster av Nyvlabäcken, ett dike mot norr och den kulturhistoriskt intressanta Tingstuvvägen mot öster samt Allmänningvägen mot söder. Arealen är ca 5 ha och marken är privatägd.

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktliga Planer och Program

Kommunala översiktsplanen, ÖP-90:

- Den södra, meandrande, delen av bäcken har mycket högt naturvärde.
- Åkern är klassad som jordbruksmark klass A

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden



Området är idag inte planlagt och har inga områdesbestämmelser.

Utdrag ur detaljplan
Dp 509 mfl fastställd 1974,
planområdet särskilt markerat

Program för planområdet

Ett program för planområdet har upprättats av Stadsbyggnadskontoret. Detta samrådsbehandlades under januari – mars 2000. Med underlag av programsamrådet fick stadsbyggnadskontoret Byggnadsnämndens uppdrag att upprätta förslag till detaljplan.

Kommunala beslut i övrigt

Sydöstra delen av planområdet tangerar gränsen för skyddsvärd "kulturmiljö" enligt kommunfullmäktiges beslut 1990-06-12 (område U7 i kulturmiljöprogrammet). Skyddet avser fornlämningar och det av jordbruk formade kulturlandskapet.

FÖRUTSÄTTNINGAR och FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området består av brukad åkermark.

Geoteknik

Med underlag av en översiktlig grundundersökning utförd av Bjerking ingenjörbyrå och betecknad G-24868 bedöms att planområdet kan bebyggas som planerat. Ett antal sonderingspunkter visar att matjordslagret underlagras av ett 5-10 m tjockt lerlager på friktionsjord. Lerans beskaffenhet varierar med nivån under markytan men markens stabilitet är tillfredsställande och grundläggningen av enskilda byggnader bedöms kunna ske utan extraordinära åtgärder. Inför detaljprojektering av bebyggelsen rekommenderas kompletterande utredningar för att bland annat klarlägga lerans sättningsegenskaper.

Fornlämningar och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Fornlämningar kan finnas i åkermarken. I samråd med länsstyrelsens kulturmiljöenhet skall en arkeologisk utredning göras före igångsättning av byggnadsarbetet.

Tingstuvägen, i planområdets östra kant, är en forntida väg som nyligen har betecknats som fornlämning. De nya tomterna kommer därför med stöd av Länsstyrelsens uttalande att sluta två meter från vägens västra kant.

Ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns inom planområdet eller i dess närhet.

Bebyggelse

Planområdet är obebyggt. Utmed dess östra sida finns en parkremsa som skiljer området från villabebyggelse från 1970 och 80-talen. Söder om Allmänningvägen finns radhus, ett servicehem och en skola. I väster finns Nyvla by med bostadshus av varierande ålder och ekonomibyggnader för jordbruk.

Planområdet delas upp i högst 33 tomter för friliggande villabebyggelse. Tomterna blir förhållandevis stora. Ingen tomt blir mindre än 900 m² och ca hälften av tomterna är större än 1000 m². byggnadsytan maximeras till en femtedel av tomtytan. Huvudbyggnaden får uppföras i två våningsplan utan inredd vind. Takfallet maximeras till 38 grader vilket innebär att en byggnad i 1 1/2 våningsplan på

bästa sätt utformas med förhöjda väggliv. Med samma grundförutsättningar vad gäller planbestämmelserna får som alternativ tomterna närmast Allmänningssvägen och Nyvlabäcken bebyggas med flerbostadshus. Maximalt ryms ca 3000 m² BTA i flerbostadshus. Garage får sammanbyggas med huvudbyggnad om så önskas. Byggnad får inte placeras närmare än tio meter från tomtragrens mot Tingstuvägen, Nyvlabäcken respektive Allmänningssvägen. En motvarande markremsa utmed norra gränsen får endast bebyggas med uthus. Den sammanhållna bebyggelseformen och det öppna läget motiverar planbestämmelser för fasadmateriäl och takbeläggning. – Bebyggelsemönstret följer i stort traditionen från tidigare bebyggelse i Bälänge.

Sociala förhållanden

Bälänge domineras av villaboende. Ett tillskott av småskaliga flerbostadshus är önskvärt men svårt att realisera i ett projekt i enskild regi. Planbestämmelserna ger dock möjligheter för enstaka småskaliga flerbostadshus i anslutning till Allmänningssvägen.

Service

På andra sidan Allmänningssvägen ligger Bälängeby skola, som har verksamhet från 6 år- åk 6 och skolbarnomsorg. Åk 7-9 finns i Björklänge, Störvreta och Uppsala, alla på drygt en mils avstånd. För gymnasieskola är man hänvisad till Uppsalas centrala delar. I Bälänge finns också förskolor. Satsningar på utökningar inom skola/barnomsorg kan komma att aktualiseras som en följd av tillkommande bebyggelse.

Butik för dagligvaror finns vid Klockarbolsvägen och på biblioteket finns en begränsad postservice. Därutöver finns ett visst utbud av servicenäringar i tätorten.

Bälänge är kyrkby.

Skyddsrum

Bälänge är inte skyddsrumsort.

Friytör

Lek och rekreation

Inom planområdet planeras för en lekplats/rekreatiönsyta i anslutning till bäckens meandrönde södra del. Denna sydöstra del av planområdet ligger inom område för närrekreatiö ”brynzön”, som sträcker sig vidare österut mot Nyvla. En stig leder till Nyvla-Kiplängebergsområdet. Öster om Bälänge finns även Hämringebäckarna. (Närrekreatiönsmarker 29 och 30 i översiktsplanen). I Bälänge finns också Bälängebadet och en idrottsplats, cirka en km från planområdet.

Park, -fornpark

En två meter bred parkremsa anläggs som skyddszon mellan tomterna och den fornparksbetecknade Tingstuvägen.

Mellan Tingstuvägen och befintlig bebyggelse längs Fjärdingsvä-

gen, finns en smal åkermark som är planlagd som park. Denna bör iordningställdes som park och skulle då bli en resurs för angränsande villaområdena.

En lekplats anläggs på parkmarken mot bäckravinen. Ett eventuellt stängsel mot bäcken skall utformas med omsorg och gärna i kombination med buskplanteringar.

De två tomterna söder om parken skall sluta fem meter från ravinens släntkrön, för att bereda plats för en gångstig. Tomterna norr om lekparken skall gå fram till släntkrönet, för att undvika att marken växer igen och får ett ovårdat utseende.

Bäckravinen skall lämnas orörd.

Vattenområden

I planområdets västra kant finns Nyvlabäcken, vars södra del bedöms ha mycket högt naturvärde (BÄL 1 i översiktsplanens naturvårdsinventering). I denna del meandrar bäcken kraftigt. Söder om kyrkan rinner den ihop med Åloppebäcken som också bedöms ha högt naturvärde. Bäckravinen skall lämnas orörd. Åtgärder för att minska och jämna ut dagvattenflödet från planområdet skall vidtas. Se "dagvatten" under miljökonsekvensbeskrivningen.

Vägar och trafik, säkerhet och tillgänglighet

Bälinge vägförening är huvudman för vägar och övriga allmänna platser inom tätorten.

Grannskapsområdets huvudgata, "Allmänningssvägen", försörjer skolan och det nordvästra villaområdet i Bälinge. Trafikbelastningen är normal för vägtypen. Den huvudsakliga trafiken består av personbilar men också godstransporter och skolbussar som angör skolan. Vägens standard är generellt sett god med separat GC-väg på den mest trafikerade sträckan samt skyltad hastighet 30 km/h vid passagen av skolan. Privatbilar angör skolan för transport av elever. Angöringen sker oorganiserat på bussvändslangan och längs vägen vilket medför säkerhetsproblem. Planläggningen medverkar till att lösa problemet. Personalparkeringen norr om Allmänningssvägen föreslås utökad för att rymma även angörande bilar. Parkeringsplatsen avskärmas med en häck mot omgivande parkmark/åker. För korsande gångtrafik till skolan anordnas ett markerat förhöjt övergångsställe.

Hela Bälinge har en trafikmatning som sker "utifrån" och det är inte möjligt att köra bil rakt igenom orten. Planområdet kan nås med bil från den sydvästra infarten till Bälinge. En 7 m bred lokalgata med utfart mot Allmänningssvägen planeras i området. För att undvika korta återvändsgator i området ansluts två tomter till den enskilda vägen mot Nyvla. Vägföreningen föreslås överta väghållningen för Nyvlabäcken på sträckan fram till bron över bäcken.

Hela orten har ett väl utvecklat gång- och cykelvägnät. Tingstuvägen ingår i detta och används som skolväg, främst söder om Allmänningssvägen, där den är asfalterad. Tingstuvägen norr om Allmänningssvägen skall vårdas som fornlämning för att användas som promenadstråk

Tillgängligheten för rörelsehindrade till anläggningar och bebyggelse inom planområdet regleras i lag och anvisningar som skall till-

lämpas vid detaljprojekteringen av byggnader och anläggningar.

Måluppfyllelsen prövas vid byggsamrådet.

Parkering anordnas med 2 platser i anslutning till varje hus.

Den befintliga, provisoriskt ordnade parkeringsplatsen med anslutning till Allmäningsvägens norra sida inordnas i planområdet.

Buss nr 25, 50 och 71 utgår från Bälunge skola.

Vatten och avlopp

Planområdet skall anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten- och avlopp. Efter särskild prövning får en pumpstation för spillvattenavlopp placeras inom parkområdet.

Energiförsörjning

En ny fjärrvärmeanläggning planeras att inom något år byggas i anslutning till befintlig panncentral vid servicehuset. Planområdet bör förberedas vad gäller ledningsarbeten och installationer i byggnader för en anslutning till fjärrvärmenätet.

Området tillhör Björklunge elverks distributionsområde. Efter särskild prövning får en transformatorstation placeras inom parkområdet.

Avfall

Fastigheterna skall var för sig eller gemensamt anpassas och utrustas för källsortering och omhändertagande av avfall enligt kommunens råd och anvisningar. Uppsamlingsplatsen skall vara handikappanpassad samt lätt tillgänglig för hämtningsfordon. Efter särskild prövning får en byggnad för gemensam sortering av avfallet uppföras inom parkmaken. Inför planeringen av bebyggelsen rekommenderas ett samråd med avfallsenheten på kommunens Tekniska kontor.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 10 år från datum för laga kraft.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALK

Den åkermark som tas i anspråk för bebyggelse är klassad som jordbruksmark klass A i översiktsplanen. I naturresurslagen slås fast att *"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 tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk."* (2 kap 4 §).

Något egentligt alternativ till den nu föreslagna exploateringen är svårt att peka ut i Bälunge. Valet står mellan å ena sidan åkermark i Bälunges randzoner och friområdena mellan bebyggelsegrupperna i samhället samt, å andra sidan, att helt avstå från fortsatt utveckling av samhället.

Planförslaget bedöms, med undantag för intrånget på åkermark, vara förenligt med kommunens miljöprogram och Agenda 21.

BARNKONVENTIONEN

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamats, inte minst i stadsbyggnads-sammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder

MILJÖ- KONSEKVEN- BESKRIVNING

och utveckling.

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

Allmänt

Denna MKB beskriver den miljöpåverkan som detaljplanen antas medföra. För omgivningens påverkan på planområdet: Se övriga delar av planbeskrivningen.

Beskrivningen avslutas med en enkel jämförelse av ett noll-alternativ.

Vegetation och djurliv

Planområdet består av åkermark, med monokulturer av jordbruksgrödor. I randzonerna finns en större variation, bland annat ett rikare insektsliv och fuktkrävande växter i bäckravinen. Någon biologisk inventering är inte utförd. Man kan dock förutsätta att den biologiska mångfalden kommer att öka om området bebyggs.

I planområdets grannskap finns, bla längs den gamla Tingstuvägen och villafastigheterna vid Fjärdingsvägen, inslag av buskage och småvuxna träd.

Naturresurser

Cirka 5 hektar jordbruksmark, klass A, kommer att tas i anspråk för bebyggelse. Se även "Förenlighet med översiktsplan och miljöbalk" ovan.

Klimat

Tillkommande bebyggelse/vegetation kommer att ha en bromsande effekt på vindarna från omgivande slättlandskap. En läplantering rekommenderas på de nordliga tomterna.

Bebyggelsen kommer inte att skugga omgivningarna nämnvärt.

Trafik

Säkerhet

En utbyggnad enligt planförslaget kommer att medföra en ökning av trafiken, trots att området ligger nära både skola och buss. Trafikökningen kommer att ske på den del av Allmäningsvägen har ett fåtal anslutande vägar och där GC-trafiken är separerad. Ett markerat förhöjt övergångsställe föreslås mellan skolområdet och parkeringen/angöringsplatsen norr om Allmäningsvägen. De negativa effekterna av trafikökningen bemästras därmed på ett godtagbart sätt. Från planområdet koncentreras biltrafiken till en utfart mot huvudgatan, Allmäningsvägen.

Buller

Den tillkommande trafiken kommer inte att ge någon mätbar ökning av bullret.

Luft

De föroreningar som uppstår till följd av detaljplanen kommer främst från kallstartande bilar. Detta kan mildras om motorvärmare används.

Planområdet kan anslutas till den planerade ombyggda fjärrvärme-

centralen söder om Allmänningssvägen. Om så sker innebär det, generellt sett, mindre utsläpp av luftföroreningar jämfört med enskild eldning.

Om braskaminer installeras finns risk för luftföroreningar som kan medföra olägenheter särskilt om enskilda ventilationsanläggningar finns i grannskapet

Vibrationer

Inga störande vibrationer kommer normalt att alstras av de verksamheter som planen tillåter.

Landskap, stadsbild

Bebyggelsen innebär att en del av det öppna landskapet tas i anspråk. Detta bedöms vara acceptabelt eftersom utbyggnaden sker i anslutning till befintlig bebyggelse i Bälinge. De boende på Fjärdingsvägen får dock en kraftigt förändrad utsikt över Nyvla med omgivningar.

Planområdet planeras i första hand för villor på relativt stora tomter. Byggnadsformen och de goda växtbetingelserna bidrar till att området snabbt inordnas i grannskapet för att bli en naturlig del av Bälinge.

Kulturmiljö

Sydöstra delen av planområdet tangerar ett kulturmiljöområde.

"Agrar miljö och bebyggelse på Uppsalaslätten" antaget av Kommunfullmäktige 90-06-12. Kulturintresset bedöms dock inte ta någon större skada av bebyggelse enligt planen. Bäckén är en rimlig avgränsning av landskapet. Inga kända fornlämningar kommer att påverkas (se även "Fornlämningar och byggnadsminnen" ovan). En arkeologisk utredning skall genomföras för att klarlägga om det finns hittills ej kända fornlämningar i åkermarken.

Tingstuvägen är en mycket gammal väg, upptagen i fornlämningsregistret för Bälinge socken (nr 296). Den finns med på Bälinge härads-karta från 1685. Den går förbi Bälinge härads tings- och avrättningsplats vid Tingstukällan. Tingstuvägen kommer att få en annan omgivning än åker när den passerar planområdet. Tomter med bebyggelse på ett respektavstånd, är dock ett bra sätt att ta hand om marken. Därför begränsar sig skyddsavståndet mellan tomterna och vägen till två meter.

Bälinge i övrigt har huvudsakligen byggts ut under senare delen av 1900-talet. Byn har dock gamla anor som kyrkby med rötter i en tidig kulturbygd. Flera fornlämningar finns i närheten, bl a en runsten strax norr om planområdet.

Mark

Planområdet avses bebyggas som ett traditionellt villaområde med byggnader, planteringar, gräsmattor, parkeringsplatser och lokalgator. Se även "Geoteknik" ovan.

Bäckravinen och Tingstuvägen kommer dock att lämnas orörda och med friområden till närmast belägna bebyggelse.

Dagvatten

Dagvatten skall, så långt möjligt, infiltreras lokalt. Markens innehåll av lera kan göra att detta inte kan ske fullständigt vid extrema väderförhållanden och snösmältning, vilket innebär att bäckravinerna kan påverkas. Exempel på sådant som kan minska och jämna ut dagvattenflödet från planområdet är infiltrationsanläggningar, trafikytor med genomsläpplig beläggning (t ex grus) och grönytor.

Grundvatten

Grundvattennivån bedöms inte påverkas nämnvärt.

Störningar under byggtiden

Buller mm från, transporter och byggarbete kommer att vara störande på omgivningen och skall därför begränsas. Naturvårdsverkets riktlinjer skall följas.

Noll-alternativ

Noll-alternativet definieras som att inga bostäder byggs inom det aktuella området. Marken behålles för jordbruksändamål. Det av jordbruk räglade landskapet består och förhållandena för bäcken förändras inte

Trafiken på Allmänningssvägen påverkas inte men det innebär också att behovet av ökad service, offentlig som kommersiell, inte stärks av ett ökat befolkningsunderlag.

En annan effekt kan vara att mer spridd och gles bebyggelse utanför tätorter tillkommer. Den spridda bebyggelsen medför ofta nackdelar, bland annat i form av ökad trafik och sämre rening av avloppsvatten.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

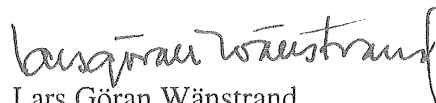
Planförslaget är upprättat av Stadsbyggnadskontoret.

Kontakter har under planarbetets gång tagits med kommunala förvaltningar och med sökanden. I underlaget för planarbetet ingår ett programsamråd och ett detaljplanesamråd där bland annat sakägare givits tillfälle att yttra sig.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i februari 2001. Revderad i april avseende maximal taklutning, sid.2 sista raden.


Björn Ringström
planchef


Lars Göran Wänstrand
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för:	• samråd	2000-10-11
	• utställning	2001-02-15
	• antagande	2001-04-19
Antagen av kommunfullmäktige		2002-01-28.....
Laga kraft		2002-03-01.....

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Målsättning för planarbetet är att planförslaget skall kunna antas av Kommunfullmäktige senast under andra kvartalet 2001.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det antagandebeslutet vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggherren/fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförandet av projektet.

Kommundelen, Bälinge skola, och Bälinge vägförening samverkar i genomförandet av eventuella åtgärder på parkeringen norr om Allmäningsvägen för att bereda plats för angöring av skolskjutsande privatbilar.

Kommunen respektive Björklinge Elverk och Telia tillhandahåller fjärrvärme, VA-anslutning, el-energi och telekommunikation.

Huvudmannaskap

Bälinge vägförening är huvudman för vägar och övriga allmänna platser inom tätorten. Därav följer att föreningen bör överta huvudmannaskapet för Nyvlavägen på sträckan Allmäningsvägen till Nyvlabäcken.

Avtal

Exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen skall vara tecknat senast till kommunstyrelsens behandling av planförslaget.

Kommunen har för avsikt att lösa in den planlagda delen av Tingstuvägen.

FASTIGHETSRÄTT **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm**

Detaljplanen ger underlag för fastighetsförrättning och bildandet av nya fastigheter. En mindre del av kommunens fastighet Bälinge-Nyvla 2:2 omformas till tomtmark.

Väghållningen för Nyvlavägen på avsnittet mellan Allmäningsvägen och bäcken föreslås överförd till Bälungeby vägförening.

EKONOMI

Byggherren/fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra av projektet.

För åtgärder på parkeringsplatsen norr om Allmäningsvägen och det förhöjda övergångsstället svarar kommundelen, Bälunge skola och Bälunge vägförening i samverkan.

UTREDNINGAR

För att klarlägga en eventuell förekomst av fornlämningar inom planområdet skall en arkeologisk utredning göras i samråd med länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

Inför detaljprojektering av bebyggelsen rekommenderas en kompletterande geoteknisk utredning för att bland annat klarlägga lerans sättningsegenskaper.

Parkeringsplatsen norr om Allmäningsvägen är utnyttjas av skolans personal. Bristen på angöringsplats för föräldrarnas transporter av elever till skolan väcker frågan om att bereda plats för angöring på parkeringen. Ett utökat utrymme anvisas i planen men detaljutformning och finansiering för att ställa iordning platsen måste utredas i särskild ordning.

För att säkra gångtrafikens korsning med Allmäningsvägen föreslås ett förhöjt markerat övergångsställe.

Vid genomförandet av projektet skall diket norr om planområdet rensas.

MASSHANTERING

Med undantag för matjorden på områden för byggnader och anläggningar skapar projektet inte några större volymer överskottsmassor. Matjordsöverskottet skall i första hand användas inom projektet för exempelvis landskapsplanering i gränsen mot omgivande mark och för att bättra på planteringsytor för buskage och grönytor. Eventuella övriga överskottsmassor deponeras i samråd med kommunens tekniska kontor, telefon 018-27 40 00.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

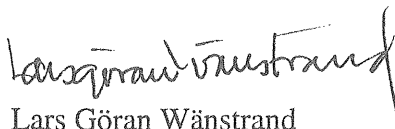
Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret.

Planarbetet inklusive upprättandet av miljökonsekvensbeskrivningen har till viss del bedrivits i projektform under medverkan av sakkunskap från flera organ.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i februari 2001


Björn Ringsström
planchef


Lars Göran Wänstrand
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd
- utställning
- antagande

2000-10-11

2001-02-15

2001-04-19

Antagen av kommunfullmäktige
Laga kraft

2002-01-28....

2002-03-01....