



Detaljplan för
del av Bälinge-Nyvla 4:2
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2006-04-12



Handläggare: Lars Göran Wänstrand, telefon: 018 - 727 46 35, e-post: lars-goran.wanstrand@uppsala.se

UPPSALA KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET
Postadress: 753 75 UPPSALA •
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: vx 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61
e-post: stadsbyggnadskontoret@uppsala.se
Nätadress: www.uppsala.se

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive miljöbedömning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planläggningens syfte är att bereda plats för en-bostadshus samt småskalig bebyggelse i grupp eller som flerbostadshus inom en mindre del av planområdet.

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 jordbruksmark, Bälinge-Nyvla 2:2, mot norr av Nyvla by och jordbruksmarken Nyvla 11:1, mot öster av Nyvlabäcken och den nya villabebyggelsen samt söder därom mot Allmänningssvägen, en skogsdunge och församlingshemmet på fastigheten 1:52.

Den samlade arealen är ca 6,7 ha varav ca 3 ha utgör tomtmark. Huvuddelen av marken, betecknad 4:2, ägs av enskilda personer liksom villafastigheten 4:4. Kommunen äger mindre delar av planområdets södra del, betecknade 2:2. Nyvlabäcken och ”branddammen” väster om vägtrumman utgör samfälligheter.



Flygfoto 2003

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

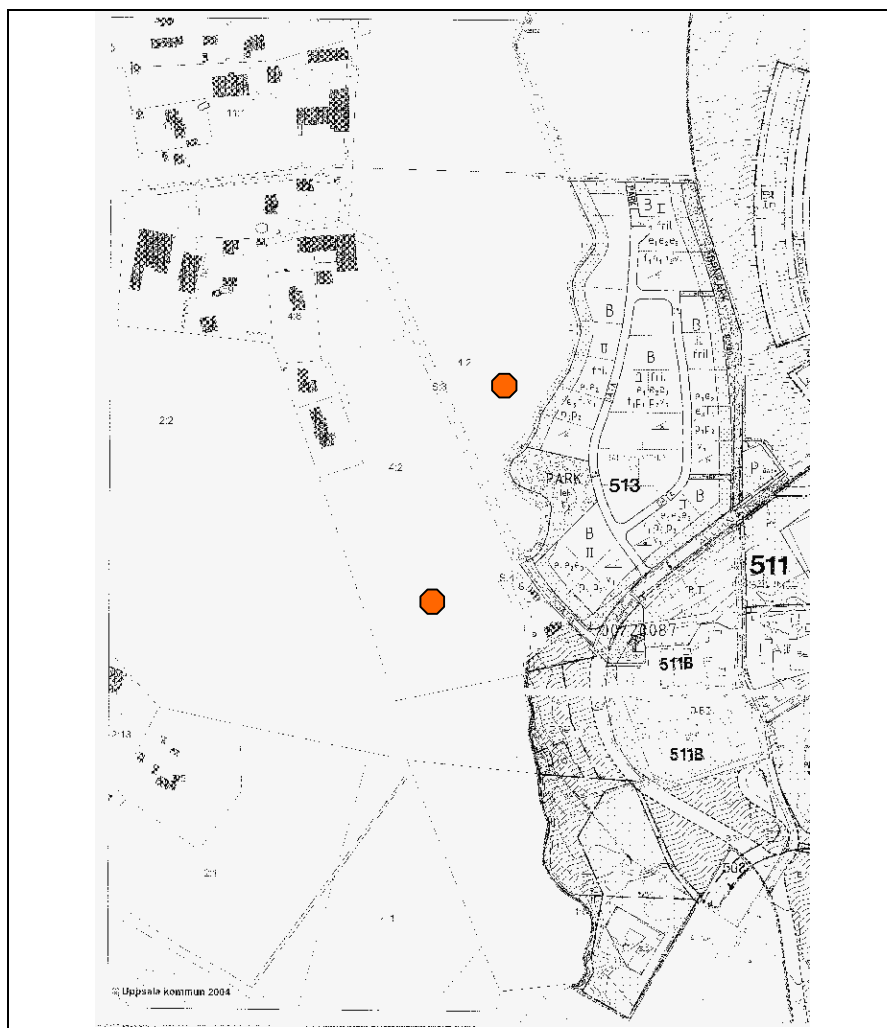
Planområdet är markerat som utvecklingsområde i förslag till *Översiktsplan för utveckling av orter och landsbygd*, oktober 2005

Kommunala översiktsplanen, ÖP-90, har följande beröringspunkter med planområdet:

- Den södra, slingrande, delen av Nyvlabäcken har högt naturvärde.
- Åkermarken är klassad som jordbruksmark klass A.
- Södra delen av planområdet berör marginellt skyddsvärd "kulturmiljö" enligt antagen översiktsplan, ÖP 90, (område U7 i kulturmiljöprogrammet).
- Planområdet ligger inom "brynzonen" för närrekreationsmark till Bälunge. De viktiga stråken för att nå rekreationsmarken påverkas inte.

Detaljplaner

Merparten av planområdet saknar detaljplan men ansluter längs östra och södra sidorna mot tidigare planlagda områden.



Tidigare detaljplaner, aktuellt planområde särskilt markerat

Program för planområdet

Detaljplanen baseras på ett år 2004 genomfört programsamråd. Med underlag av samrådsredogörelsen fattade byggnadsnämnden den 23 september 2004 beslut om uppdrag för detaljplaneläggning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

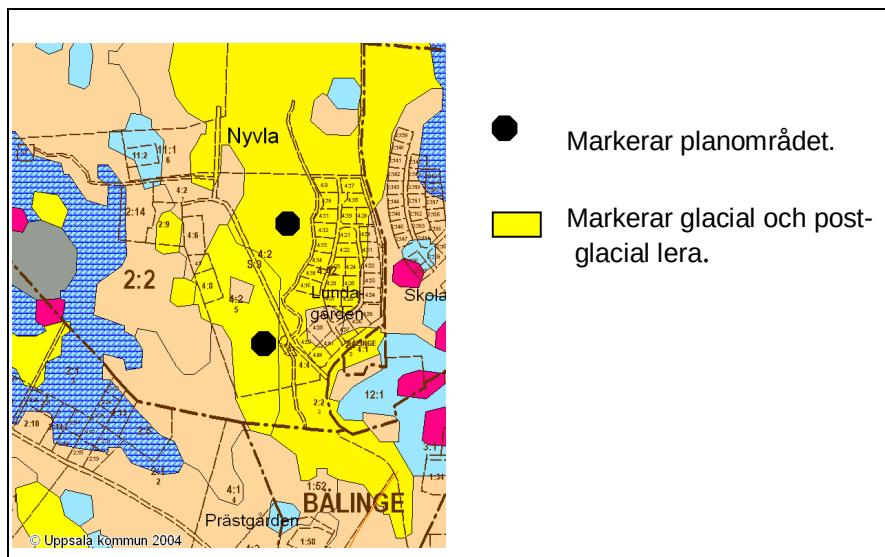
Området består i huvudsak av brukad åkermark, Nyvlabäcken och Nyvlabäcken som kulverterats i korsningen med vägen. I anslutning till kulverten utvidgas bäckfåran till en mindre beredskapsdamm för brandvatten. Dammen är igenväxt av buskage och har spelat ut sin roll som vattentag. I anslutning till Nyvlabäcken finns inom planområdet en bebyggd villafastighet, betecknad 4:4.

I övrigt präglas vegetationen av jordbruket, enstaka träd finns på obrukad mark och i anslutning till befintliga bosättningar. Buskagen i bäckravinen kan behöva röjas men träden skall i huvudsak behållas.

Geoteknik

Ingen geoteknisk undersökning har gjorts med anledning av planarbetet. Med erfarenhet från angränsande nyligen genomförda bebyggelse bedöms att grundläggningen av aktuell bebyggelse kan göras utan extraordinära insatser. Viss osäkerhet finns dock för området närmast bäcken.

Inför detaljprojektering av bebyggelsen måste kompletterande utredningar göras för att bland annat klarlägga lerans egenskaper avseende bärighet och risk för sättningar samt förmåga att infiltrera dagvatten.



Utdrag ur "Jordartskartan"

Fornlämningar och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inga kända fornlämningar finns inom eller i direkt anslutning till planområdet. Efter besiktning bedömer Länsstyrelsen att planområdet kan tas i anspråk utan hinder av kulturminneslagens bestämmelser.

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

Bebyggelse

Planområdet är obebyggt med undantag för en på senare år uppförd villabyggnad i anslutning till korsningen Nyvlavägen och Allmäningsvägen. Norr om planområdet finns Nyvla by med bostadshus av varierande ålder, ekonomibyggnader för jordbruk, verkstadsbyggnader för service av entreprenadmaskiner, ventilationsutrustning samt en bilverkstad. Planområdet avgränsas med hänsyn taget till pågående verksamheter, jordbruk med bland annat hästhållning och småskaliga verkstäder.

Merparten av planområdet delas upp i högst 29 tomter för friliggande villabebyggelse. Tomterna varierar i storlek beroende av tillgängligt utrymme och en ändamålsenlig indelning av de enskilda

tomterna. De minsta tomterna är i storlek ca 750 m². Byggnadsytan maximeras till en femtedel av tomtytan.

Ett mindre område med direkt anslutning till Allmäningsvägen förutsätts utbyggd i ett sammanhang. Planbestämmelsen som är flexibel avser sammanbyggda hus, även flerbostadshus, för enskilt boende eller gruppboende alternativt förskola.

Bebyggelsen ordnas "stadsmässigt". Huvudbyggnader skall läggas med långsida eller gavel i anslutning till förgårdsmark det vill säga 4,5 m från tomtgräns mot gatan. Sekundära byggnadsdelar, exempelvis burspråk och entrétak, får göra intrång på förgårdsmarken. Garage skall förläggas med angöringssidan minst 6 m från gatan.



Illustration. Föreslagen tomtindelning med illustrerad villabebyggelse

Huvudbyggnad får uppföras i två våningsplan utan inredd vind. Takfallet maximeras till 38 grader vilket innebär att en byggnad med 1 1/2 våningsplan på bästa sätt utformas med förhöjda väggliv. Friliggande garage får placeras 1 m från tomtgräns eller sammanbyggas över gemensam gräns mot granntomt. Bostadshus får inte placeras närmare än tio meter från tomtgräns mot jordbruksfastigheten Bälunge-Nyvla 2:2.

Den sammanhållna bebyggelseformen och det öppna exponerade läget motiverar planbestämmelser för fasadmateriell och takbeläggning. Bebyggelsemönstret följer i stort traditionen från tidigare bebyggelse i Bälunge.

Sociala förhållanden

En kortfattad sammanställning av befolkningsutvecklingen för åren mellan 1990 till 2002 visar en minskning från 2300 personer till ca 2050, dvs en förändring på – 11 %. Befolkningen blir äldre, gruppen över 45 år ökar från 24% till 40%. Ändringen förmodas bero på utflyttning då födelsenettona är positiva. Prognosen för åren 2002 till 2008 tyder på en vändning av den negativa utvecklingen. Visst stöd för en positiv utveckling kan också utläsas av ett tydligt intresse för de bostäder som nu planeras och byggs i samhället.

Bälinge är ett utpräglat villasamhälle. Den senare år inflyttade bebyggelsen visar sammantaget med pågående utbyggnad och aktuell planering dock på en god avvägning mellan flerbostadshus och villabebyggelse. Fördelningen mellan bostäder i flerbostadshus och villaboende är ca 40/90.

I Bälinge finns flera föreningar som bidrar till social gemenskap. Speciellt idrottsföreningen engagerar stora grupper barn och ungdomar.

Service

Sydost om Allmänningssvägen ligger Bälingeby skola och Klockarbols förskola. Skolan omfattar årskurserna 1-6. Årskurserna 7-9 finns i Björklinge, Störvreta och Uppsala, alla på drygt en mils avstånd från Bälinge. För gymnasieskola är man hänvisad till staden. Butik för dagligvaror och en begränsad postservice, på biblioteket, finns inom gångavstånd vid Klockarbolsvägen. Därutöver finns ett visst utbud av servicenärings i tätorten. Bälinge är kyrkby. Kyrkan och församlingshemmet finns i planområdets grannskap.

Ökad inflyttning och generationsväxling i befintliga bostäder har aktualiserat en utredning för att klarlägga behovet av förskoleplatser och lokaler för detta. I första hand prövas förutsättningarna för en tillbyggnad av någon av de befintliga förskolorna.

Skyddsrum

Bälinge är inte skyddsrumsort.

Friytor, parken och bäckfåran

Inom planområdet finns friytor som är lämpade för vistelse, lek och enklare bollspel. Småbarnslekplatser anordnas i friområdena på båda sidor om Nyvlovägen. Plats finns för promenader längs bäcken. I södra delen av planområdet finns en gångförbindelse över bäcken; en förbindelse som under barmarkstid förbinder Isgrena med Bälingeby. Gångstigen behövs bland annat som skolväg och skulle med fördel hållas öppen och belyst även under övrig tid av året.

Söder om och i direkt anslutning till planområdet finns en liten skogsdunge som ger stöd för bebyggelsen men även tjänar som lek- och närströvsområde.

Nyvlabäcken sträcker sig genom planområdet. Bäckfåran och dalsänkan behålles oförändrad inom det parkbetecknade området. Bäckens avvattnar Tingstukällan och jordbruksmarken norr om planområdet. Väster om bron för Nyvlavägen finns en liten bassäng, en äldre branddamm, som idag har spelat ut sin roll för brandberedskapen. Dammen bör rensas alternativt återfyllas och den samfälliga marken kan omregleras för att återföras till stamfastigheten.

Bäcken, väster om bron, har med sitt slingrande lopp ett mycket högt naturvärde, (BÄL 1 i översiktsplanens naturvårdsinventering). Söder om kyrkan rinner den ihop med Åloppebäcken som också bedöms ha högt naturvärde. Bäckfåran skall lämnas orörd. Längs bäckens västra sida är bäckfåran med slänter åtkomlig för maskinell rensning. För att minska och jämna ut dagvattenavrinningen till bäcken eftersträvas ett lokalt omhändertagande av vattnet samt att överskottsvattnet silas över gräsytor mellan bebyggelsen och bäckfåran.

Trafik och trafiksäkerhet

Planområdet angörs från Allmänningssvägen och Nyvlavägen. Tillfarten till det mindre, gruppbebyggda området samordnas med församlingshemmets anslutning till Allmänningssvägen. Allmänningssvägen har god kapacitet och väganslutningen ordnas på ett trafiksäkert sätt. Redan idag förekommer korsande GC-trafik till församlingshemmet och till Isgrena. Behovet av en säkrare utformad GC-korsning bör uppmärksammas senast i samband med tillkomsten av ny bebyggelse.

Övriga tillfarter sker med anslutning öster och väster till Nyvlavägen. Standarden på vägen behöver förbättras för att tillgodose säkerhet och behovet av manöverutrymme vid tillkommande väganslutningar. Norr om Nyvlabäcken breddas den nuvarande körbanan från 4,5 m till 6,0 m. Utmed vägens västra sida anläggs en 2,5 m bred GC-väg. Vägområdet anslutas med grunda diken mot parkmarken och en skålad skiljeremsa avgränsar körbanan från GC-vägen. Vägområdet belyses. Söder om Nyvlabäcken behålles den nyligen asfalterade delen av Nyvlavägen.

Vägtrumman för Nyvlabäcken måste förlängas. Över trumman kan körbana och GC-väg läggas nära intill varandra. I Bälinge finns ett väl utvecklat system av GC-vägar som med god säkerhet ger tillgänglighet mellan områden samt till skolor och service. Planområdet kan på ett ändamålsenligt sätt strax söder om vägtrumman kopplas till befintliga GC-stråk via grönområden och lokalgator inom det nybyggda området öster om Nyvlabäcken. Stråket korsar i förlängningen Allmänningssvägen på ett nyligen anlagt hastighets-säktrat övergångsställe vid skolan och bussvändplatsen. Grönområdet som tas i anspråk för gångvägen är betecknat som park/allmän plats. Det ägs enskilt genom en samfällighet men sköts av Bälingeby Vägförening.

Lokalvägarna görs 7 m breda för att klara även en snörik vinter. Vägen som mot norr gränsar till friområdet kan göras smalare med hänvisning till att snöupplag finns vid sidan av körbanan. De befintliga två villorna strax norr om planområdet kan anslutas till den nybyggda lokalvägen.

Vändplanerna utformas så att renhållningsfordon kan vända utan backningsmanövrer. I den västra tomtraden sparas ett friutrymme som beredskap för en förlängd lokalväg till ett eventuellt framtida bostadsområde väster om planområdet. All parkering sker på tomtmark.

Bälinge är väl försörjt med busstrafik till staden. Upplands Lokaltrafik trafikerar för närvarande Bälinge med 15-minuterstrafik vid högtrafiktid. Väl belägna hållplatser finns längs Allmänningssvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet skall anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten- och avlopp. Ledningarna, som nyligen upprustats, har kapacitet för tillkommande bebyggelse. Efter särskild prövning får, om så erfordras, en pumpstation för spillvattenavlopp placeras inom parkområdet.

Lokalt omhändertagande av dagvatten och dräneringsvatten från husgrunder eftersträvas. Markförhållandena är dock sådana att marken inte förmår att infiltrera allt vatten vid häftiga regn och vid tjäle

under snösmältning. Överskottet silar över gräsytor i markkremsan mellan tomterna och bäcken varvid merparten av eventuella föroreningar fångas upp innan de når bäcken.

Energi

Ett mindre område kring skolan är idag försörjt med träbränslebaserad fjärrvärme. Kapaciteten i den nuvarande produktionsanläggningen är begränsad och ledningsnätet är inte utbyggt mer än till nuvarande abonnenter. Vattenfall Värme har för närvarande inga planer på att utöka sitt verksamhetsområde. Ett alternativ är att anlägga en gemensam bergvärmeanläggning. Plats för en mindre byggnad för eventuella installationer finns inom parkbetecknade friområden. Som underlag för ett slutgiltigt val av teknik för uppvärmningen av bostäderna utreds översiktligt kostnaderna för alternativa lösningar.

Under alla omständigheter rekommenderas vattenburna värmesystem i byggnaderna som beredskap för alternativa uppvärmningsformer.

Området tillhör Björklinge elverks distributionsområde. För områdets behov anvisas plats för en transformatorstation.

Föreslaget bebyggelseområde mellan Nyvlabäcken och Allmänningssvägen berörs av en jordförlagd el-kabel. Kabeln säkerställs med ledningsreservat, alternativt flyttas.

Kommunikation

Bälinge är försörjt med telekommunikation och bredbandsuppkoppling.

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 handkappanpassad samt lätt tillgänglig för hämtningsfordon. Efter särskild prövning får en byggnad för gemensam sortering av avfallet uppföras inom parkmarken. Inför planeringen av bebyggelsen rekommenderas ett samråd med avfallsenheten på kommunens VA- och avfallskontor

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

De närmast Nyvlavägen belägna fastigheterna påverkas vid enstaka tillfällen av buller och eventuellt också vibrationer från passerande tyngre fordon. I huvudsak sker passagera under dagtid. En ombyggd väg med väl avjämnat slitlager minskar risken för vibrationer.

Nyvlavägen betjänar 13 fastigheter med ett 15-tal hushåll, ett större jordbruk och tre andra verksamheter bland annat verkstaden för tunga entreprenadmaskiner. Ingen extern genomfartstrafik förekommer.

Trafikvolymen idag är generellt sett liten men med en tydlig andel tunga fordon till företagen inklusive jordbruket. Enligt uppgifter från verkstadsföretagaren sker som medeltal *en maskintransport per vecka, en 10 m lastbil varannan dag till verkstäderna samt en mjölktransport varannan dag*. Därutöver förekommer *tunga transporter för jordbrukets behov*. Den tunga trafiken sker tidvis oregelbundet och delvis tidigt på dagen eller kvällstid.

Personbilstrafiken på Nyvlavägen kan i ett snitt strax norr om korsningen med bäcken överslagsberäknas till *ca 150 fordon per dygn* med antagandet 25 bilar med 3 turer per dag.

Slutsatsen är att trafikbelastningen på Nyvlavägen är liten men tung trafik förekommer sporadiskt, för jordbrukets del kortvarigt tätare i samband med vår- och höstbruket.

Den ekvivalenta bullernivån faller väl inom ramen för riktvärdet 55 dB(A). Den maximala nivån 70 dB(A) utomhus vid uteplats kan vara svårt att klara för de närmast belägna villatomterna. Störningen, problemet, är dock litet med tanke på det fåtal transporter det är frågan om. Bullernivåerna inomhus för såväl ekvivalent som maximalt buller är ingen svårighet att klara med normal byggnadskonstruktion.

Nyvlavägen söder om bäcken är nyligen asfaltbelagd. Vägens kvalitet vad gäller bärighet och vibrationskänslighet är inte närmare utredd. De ovan redovisade, dagliga transporterna, har i nuläget

synbarligt inte medfört sättningsskador på vägen. Tunga transporter under byggtiden kan dock medföra skador och tillfälligt också vibrationsstörningar. Exploatören har ansvaret för eventuella skador repareras. Eventuellt märkbara vibrationer uppträder dagtid, någon risk för störd nattvila eller skador på angränsande byggnader bedöms inte finnas.

Luktolägenhet, allergier

Närheten till ett levande lantbruk kan tidvis medföra oönskad lukt från exempelvis gödselhantering. Till detta kan läggas närheten till djur, främst hästar, som kan medföra allergiska reaktioner hos känsliga personer. Planområdet har avgränsats så att nu tillämpade riktlinjer för avstånd till stall och beteshagar respekteras.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Planläggningen strider inte mot det nyligen samrådsbehandlade förslaget till Översiktsplan för Uppsala kommun.

Den åkermark som tas i anspråk för bebyggelse är klassad som jordbruksmark klass A i översiktsplanen. Sådan mark får exploateras för annat ändamål endast om väsentliga samhällsintressen tillgodoses och att detta inte kan lösas tillfredsställande på annan mark. Något egentligt alternativ till den nu föreslagna exploateringen är svårt att peka ut i Bälinge. Valet står mellan å ena sidan åkermark i Bälinges randzoner och friområdena mellan bebyggelsegrupperna i samhället samt, å andra sidan, att helt avstå från fortsatt utveckling av samhället.

Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens miljöprogram med undantag för intrånget på åkermark och svårigheten att, åtminstone på kort sikt, leva upp till energihushållningens mål för en energiförsörjning baserad på biobränsle.

BARN- KONVENTIONEN

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

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

MILJÖ- BEDÖMNING

Allmänt

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra sådan betydande påverkan på omgivning, människors hälsa och resurshushållning som avses i plan- och bygglagen. Därmed finns inte behov av att upprätta en formell miljökonsekvensbeskrivning, MKB. Under följande rubriker beskrivs kortfattat effekterna av genomförandet av planen.

Beskrivningen avslutas med en enkel jämförelse med ett nollalternativ.

Vegetation, djurliv

Planområdet består av åkermark med monokulturer av jordbruksgrödor. I bäckdalgången finns en större variation, bland annat ett rikare insektsliv och fuktkrävande växter. Någon biologisk inventering är inte utförd. Bebyggelsen bidrar till en större variation av växtbetingelserna. Ett försiktigt antagande är att den biologiska mångfalden kommer att öka om området bebyggs.

Naturreсурser

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 till men för närboende.

Buller

Den tillkommande trafiken kommer inte att ge någon påtaglig ökning av bullret. Undantag kan vara för enstaka, sporadiskt förekommande, tyngre fordon som momentant kan medföra störande buller.

Luft

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

Om braskaminer eller annan form av enskild eldning installeras finns risk för luftföroreningar som kan medföra olägenheter särskilt om det finns mekaniska ventilationsanläggningar 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 Bältinge. De närboende öster om bäcken samt i de tre befintliga villafastigheterna får dock en påtagligt förändrad utsikt över omgivningarna.

Planområdet planeras i första hand för villor på relativt stora tomter. Byggnadsformen och de goda växtbetingelserna bidrar till att området har goda förutsättningar att inordnas som en del av Bältinge tätort.

Kulturmiljö

Bälinge 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 belägen vid Nyvlavägen strax norr om planområdet.

Sydöstra delen av planområdet tangerar ett kulturmiljöområde. ”Agrar miljö och bebyggelse på Uppsalaslätten” antaget av Kommunfullmäktige 1990. Jordbrukslandskapet förändras i takt med att ny bostäder tillkommer i randen av det nuvarande samhället. Förändringen sker stegvis och prövas genom planläggning. Intrången i de kulturella värdena vägs mot bland annat behovet av nya bostäder i Bälinge.

Det kulturella värdet av Nyvla by påverkas marginellt av den nya bebyggelsen. Redan idag markerar sentida verkstadsbyggnader och modern villabebyggelse tydligt gränsen mellan gammal och nyare byggnadskultur.

Inga kända fornlämningar kommer att påverkas (se även ”Fornlämningar och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse” ovan). En arkeologisk fältbesiktning har genomförts. Länsstyrelsen bedömer att marken kan tas i anspråk för bebyggelse utan hinder av fornlämningar.

Mark

Planområdet utformas som ett traditionellt villaområde med byggnader, planteringar, gräsmattor, parkeringsplatser och lokalgator. Se även ”Geoteknik” ovan.

Bäcken lämnas orörd med undantag för förlängning av kulverten för vägen. Bäckdalen kan behöva städas men marknivåer och buskage av värde påverkas inte.

Dagvatten

Dagvatten skall, så långt möjligt, infiltreras lokalt. Markens innehåll av lera medför att detta inte kan ske fullständigt vid extrema väderförhållanden och snösmältning. Överskottsvatten avrinner i huvudsak mot Nyvlabäcken. Överskottsvattnet silar över en relativt bred gräsmark innan det når bäcken. Risken för att föroreningar, exempelvis oljespill och allehanda partiklar, når bäcken minskar därmed betydligt.

Grundvatten

Grundvattennivån bedöms inte påverkas nämnvärt.

Störningar under byggtiden

Buller och eventuellt vibrationer från transporter och byggarbete kommer att vara störande på omgivningen och skall därför hållas inom Naturvårdsverkets riktlinjer.

Sociala konsekvenser

Tillkommande bosättningar bidrar till att vitalisera samhället i många avseenden. Detta medför också ett rikare socialt liv för övriga invånare i Bälinge.

Noll-alternativet

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

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

En annan mera svårbedömd effekt är att intresset ökar för bosättningar i mer spridd och gles bebyggelse utanför tätorter. Detta medför ofta nackdelar, bland annat i form av sämre tillgänglighet till service och aktiviteter vilket leder till ökad trafik. Enskilda anläggningar ger ofta sämre rening av avloppsvatten.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Planförslaget är upprättat av Stadsbyggnadskontoret. Planarbetet baseras på ett programsamråd genomfört år 2004. Kontakter har under planarbetets gång tagits med kommunala förvaltningar och med sökanden.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i oktober 2005.

Vid antagandet av planförslaget justerades planbeskrivningen redaktionellt. Åtgärden förtydligar tidigare skrivning men ändrar inget i sak. Förnyad utställning av planförslaget erfordras inte.

Margaretha Nilsson
planchef

Lars Göran Wänstrand
planingenjör

Beslutsdatum

<i>Godkänd av byggnadsnämnden för:</i>	• <i>samråd</i>	<i>05-06-09</i>
	• <i>utställning</i>	<i>05-10-20</i>
<i>Antagen av byggnadsnämnden</i>		<i>06-03-16</i>
<i>Laga kraft</i>		<i>06-04-12</i>

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Målsättning för planarbetet är att planförslaget skall kunna antas senast under våren 2006.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Byggherrarna/fastighetsägarna har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförandet av projektet.

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

Huvudmannaskap

Bälinge vägförening är huvudman för vägar och övriga allmänna platser inom tätorten. En naturlig utveckling är att föreningens verksamhetsområde utvidgas till att omfatta även detta planområde med lokalgator och den del av Nyvlavägen som faller inom planområdet samt parkbetecknade friområden och förekommande GC-vägar. Undantag görs för Nyvlabäcken som i sin helhet underhålls enligt tidigare fastlagd organisation och upprättade rutiner. Marken närmast bäckfåran skall vid behov av rensning hållas fritt tillgänglig för maskiner.

Avtal

Exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen skall vara tecknat innan planförslaget antages.

Avtalet skall bland annat omfatta ansvars- och kostnadsfördelning mellan fastighetsägarna inom planområdet gällande;

- utredningar
- gator
- gång- och cykelvägar inklusive trafiksäkrade passager såväl inom som utanför planområdet
- lekplatser och parkanläggningar inom planområdet.
- Eventuella kostnader för ökat underhåll p g a byggtrafik på Nyvlavägen söder om bäcken

Exploateringsavtalet skall även reglera dels överlåtelse av kvar-
tersmark mellan fastighetsägarna inom planområdet för att få en
god fastighetsindelning samt dels överlåtelse av allmän platsmark
till Uppsala kommun.

FASTIGHETSRÄTT Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen ger underlag för lantmäteriförrättning och bildandet
av nya fastigheter. I sammanhanget prövas om det samfällda områ-
det för den uttjanta branddammen kan återföras till stamfastigheten.
Berörda fastigheter, samfälligheter och eventuellt förekommande
övriga rättigheter redovisas i fastighetsförteckningen.

Genom särskild förrättning utvidgas verksamhetsområdet för Bå-
lingeby Vägförening till att omfatta hela planområdet exklusive
Nyvlabäcken som organiseras inom en samfällighet betecknad s:3.

Genomförandet av planen förutsätter att en överenskommelse träf-
fas avseende mark och väganslutning på fastigheten Bålinge 1:52,
Församlingshemmet.

EKONOMI

Planekonomi

Byggherrarna/fastighetsägarna har det samlade administrativa och
ekonomiska ansvaret för att genomföra projektet.

Friområden, vägar och VA-ledningar anläggs enligt kommunens
standard. Kostnaderna för väganläggningarna är översiktligt beräk-
nade till 2,4 miljoner kronor för en genomgripande ombyggnad av
Nyvlavägen inklusive vägtrumma och medlöpande GC-väg respek-
tive 3,5 miljoner kronor för anläggningen av lokalvägar. Vägbygg-
nadskostnaderna baseras på en bedömning av markbeskaffenhet
och antagandet att nuvarande Nyvlaväg inte till någon del kan till-
godogöras i den nya vägkroppen.

Exploatören skall ersätta eventuella skador på Nyvlavägen söder
om Nyvlabäcken förorsakade av byggtrafik till planområdet.

Grönytorna föreslås anlagda med en standard som motsvarar vall-
odling. Fröer för insåningen bör väljas med tanke på underhåll med
långa intervaller.

För anslutning till ledningsnät av skilda slag betalas avgifter enligt
taxor.

UTREDNINGAR

Geoteknik

Inför detaljprojektering av bebyggelsen rekommenderas en kom-
pletterande geoteknisk utredning för att klarlägga lerjordens stabili-
tet, sättningsegenskaper och förmåga att infiltrera dagvatten.

Vatten- och avlopp

Det kan bli aktuellt med pumpning av spillvattenavlopp från hela
eller delar av planområdet. Pumpstation får efter särskild lokalise-

ringsprövning och med stöd av bygglov, anläggs på parkområdet. Befintliga 2 villafastigheter strax norr om planområdet kan mot avgift enligt taxan erbjudas kommunal VA-anslutning.

Planområdet alstrar dagvatten som snabbt avrinner från tak och hårdgjorda ytor. Områdets beskaffenhet, boende, vägar och gräsytor bedöms medföra obetydlig mängd föroreningar till dagvattnet. Lokalt omhändertagande av dagvatten samt dräneringsvatten från husgrunder skall eftersträvas när avvattningssystemen projekteras. Markförhållandena är dock sådana att marken inte förmår att infiltrera allt vatten vid häftiga regn och under snösmältning vid tjäle. Överskottet silar över gräsytor i markremsan mellan tomterna och bäcken varvid eventuella föroreningar i huvudsak fångas upp innan de når bäcken.

Energi

Plats för en transformatorstation anvisas i plankartan. Föreslaget bebyggelseområde mellan Nyvlabäcken och Allmäningsvägen berörs av en jordförlagd el-kabel. Kabeln måste säkerställas med ledningsreservat alternativt flyttas.

Uppvärmning

Förutsättningarna för eventuellt gemensamma anläggningar för uppvärmning utreds översiktligt för att läggas till grund för slutgiltigt val av system. En mindre byggnad för installationer får, efter särskild lokaliseringsprövning och med stöd av bygglov, uppföras på parkområdet.

Avfall

Hushållsavfallet kan omhändertas för avhämtning på respektive villafastighet alternativt gemensamt i särskild byggnad. Byggnaden får efter särskild lokaliseringsprövning och med stöd av bygglov uppföras på parkområdet.

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 vid behov bättra på planteringsytor för buskage och grönytor.

**MEDVERKANDE I
PROJEKTET**

Detaljplanen är upprättat av stadsbyggnadskontoret. Sakuppgifter och första synpunkter har inhämtats hos de närmast berörda kontoren.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i oktober 2005.

Vid antagandet av planförslaget justerades skrivningen om transformatorstationen under rubriken ” energi ”. Åtgärden är av redaktionell karaktär. Förnyad utställning av planförslaget erfordras inte.

Margaretha Nilsson
planchef

Lars Göran Wänstrand
planingenjör

Beslutsdatum

<i>Godkänd av byggnadsnämnden för:</i>	• <i>samråd</i>	<i>05-06-09</i>
	• <i>utställning</i>	<i>05-10-20</i>
<i>Antagen av byggnadsnämnden</i>		<i>06-03-16</i>
<i>Laga kraft</i>		<i>06-04-12</i>