

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2026-07-28Diarienummer:
PBN 2016-001667
PBN 2017-000742Handläggare:
Marie-Louise Elfström

Lokaliseringsanalys

**Exploatering av jordbruksmark inom detaljplanerna Bälinge-Ekeby 1:2 m.fl.
och Gysta 1:13 m.fl.**

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Bakgrund.....	3
Jordbruksmark och lagkrav	3
Syfte och avgränsning.....	4
Planeringsförutsättningar.....	4
Bälinge tätort.....	4
Översiktsplan 2016	5
Planeringstrategi (2023) för Uppsala kommuns översiktsplan	7
Väsentligt samhällsintresse.....	7
Planförslag	7
Detaljplan för Gysta 1:13 m.fl.	7
Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2 m.fl.	8
Länsstyrelsens yttrande i samrådet.....	9
Beskrivning av jordbruksmark.....	9
Motivering av översiktlig lokalisering, bebyggelseomfattning och bebyggelse typ	10
Lokalisering Bälinge tätort	10
Bebyggelseomfattning.....	11
Bebyggelse typ.....	11
Lokaliseringsalternativ inom Bälinge tätort	12
Alternativ A	13
Alternativ B	14
Alternativ C	15
Alternativ D	15
Samlad utvärdering och bedömning	16
Utvärderingstabell	17

Sammanfattning

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

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Lokaliseringsanalysen omfattar två angränsande detaljplaner, *Detaljplan för Gysta 1:13 m.fl.* och *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2 m.fl.*, som tillsammans möjliggör en utbyggnad av Bälinge österut med cirka 250 nya bostäder. Analysen omfattar tätorten och närmast omgivande jordbruksmarker.

Plansamråd genomfördes för båda planerna mellan 21 april–2 juni 2023. I samrådsversionerna av detaljplanerna motiverades inanspråktagandet av jordbruksmark med att ett tillskott av bostäder i Bälinge är ett väsentligt samhällsintresse.

Översiktsplan 2016¹ anger att brukningsvärd åkermark ska i första hand bevaras. För att pröva om brukningsvärd jordbruksmark, utanför de områden som markeras för bebyggelse eller infrastruktur enligt översiktsplanen, kan exploateras ska en värdering av samhällsintresset och alternativa platser ske genom en systematisk analys.

Länsstyrelsen skriver i sina samrådsyttranden att en systematisk analys saknas. Kommunen har inför detaljplanernas granskning genomfört en systematisk analys med flera lokaliseringalternativ i Bälinge har genomförts efter samråd.

I utförandet av den aktuella handlingen har kommunen använt Länsstyrelsens vägledning ”Jordbruksmark i prövning och planering”.

Kommunen kvarstår i sin bedömning om att exploateringen innebär väsentligt samhällsintresse.

Bakgrund

Jordbruksmark och lagkrav

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

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov

¹ Antagen av kommunfullmäktige 12 december 2016

inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Tre frågeställningar behöver därmed besvaras:

1. Utgör området brukningsvärd jordbruksmark?
2. Utgör föreslagen exploatering ett väsentligt samhällsintresse?
3. Kan detta behov tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk?

Syfte och avgränsning

Syftet med lokaliseringsanalysen är att redovisa utförligare skälen till att denna jordbruksmark ianspråk tas.

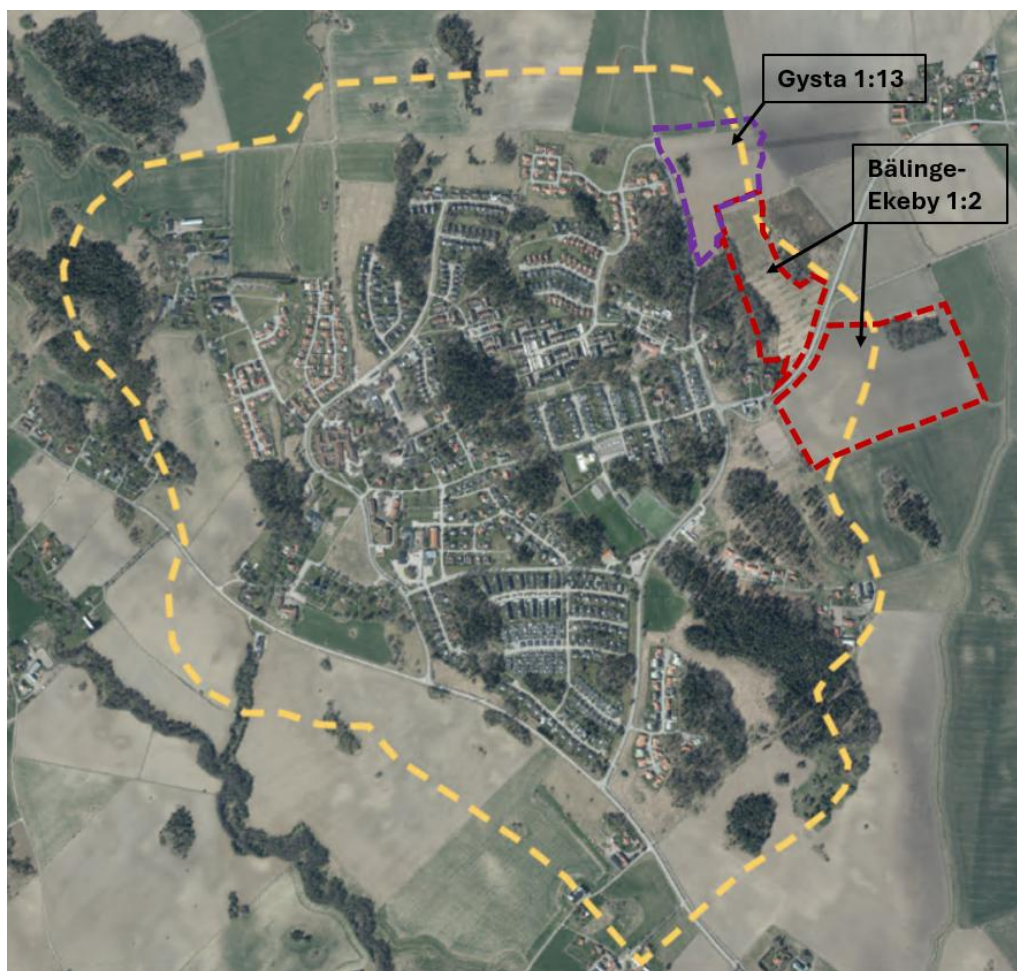
I utförandet av den aktuella handlingen har kommunen använt Länsstyrelsens vägledning ”Jordbruksmark i prövning och planering”.

De tre frågeställningarna har delvis besvarats i samrådsförslagets planbeskrivning men besvaras samlat i denna analys.

Planeringsförutsättningar

Bälinge tätort

Bälinge utvecklades som villaförort till Uppsala på 1960- och 1970-talen och utgörs främst av småhus. Bebyggelsen i tätorten är en sammanhållen och omges i huvudsak av jordbruksmark och sparade åkerholmar. Bebyggelsen ligger inbäddad mellan mindre skogspartier och grönytor sammanlänkade av väl utvecklade gång- och cykelstråk.



Figur 1. Översiktsbild över Bälunge, schematisk avgränsning av tätorten markeras med gul streckad linje och planområdena med lila respektive röd streckad linje.

Bälunge som ligger cirka 12 kilometer norr om Uppsala trafikförsörjs genom väg 634, väg 635 och väg 631. Tätorten har goda förbindelser med kollektivtrafik till Uppsala och det finns utbyggda gång- och cykelvägar till Lövstalöt i öster och Ulva i söder. Inom parkområdena finns gång- och cykelvägar, bollplaner och öppna gräsytor med plats för lek och samvaro.

Skogsdungarna och grönytorna bildar en sammanhängande grönsstruktur inom tätorten. Bälunge har ett medelgott serviceutbud.

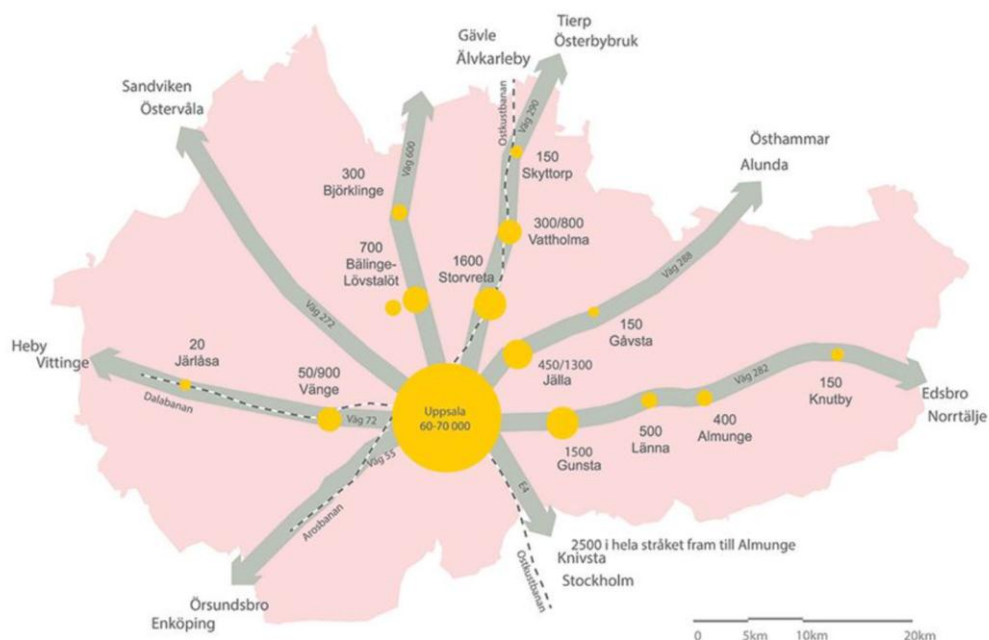
Det finns teknisk kapacitet i dricksvattenssystemet för ytterligare cirka 500 bostäder.

Översiktsplan 2016

Bälunge är en prioriterad tätort på landsbygden, vilket innebär en plats för basservice för tätorten och omgivande landsbygd. Utvecklingen ska ske i balanserad takt och omfattning, och mot en koncentration av bebyggelse, service samt bostäder i kollektivtrafiknära lägen. Vid expansion av de prioriterade tätorterna är det viktigt att åstadkomma så pass hög koncentration av bebyggelse att kvaliteten med tätorternas närhet och överblick behålls och att nya områden kopplas samman med befintliga.

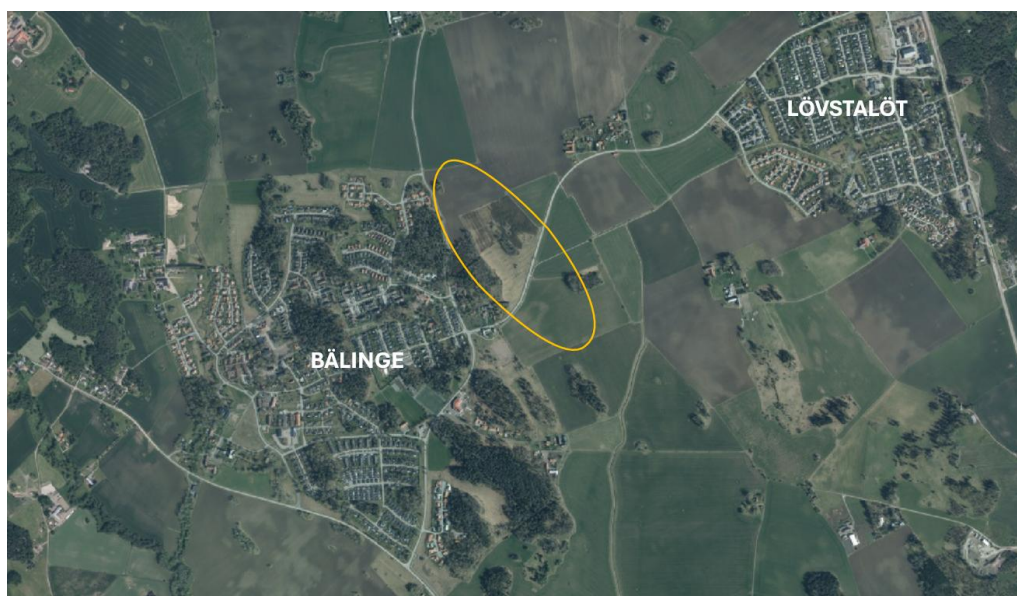
I och med att tätorterna Bälunge och Lövstalöt endast ligger på ett avstånd på 1,5 kilometer presenteras de i översiktsplanen som en prioriterad tätort. Översiktsplanen anger att det inte finns självklara expansionsriktningar eller förtättningsmöjligheter i orterna (Bälunge och Lövstalöt) som kan ta emot cirka 500 nya bostäder. Enligt

översiktsplanen bedöms endast en mindre utveckling av ny bostadsbebyggelse vara möjlig under planperioden. Översiktsplanen anger en intention om att Bälige och Lövstalöt ska växa och stärka varandra, vilket motiverar en expansion av tätorten österut.



Figur 2. Ramberedskap för tillkommande bostäder enligt översiktsplanen. För Bälige-Lövstalöt anger översiktsplanen ett tillskott varav cirka 200 finns i redan antagna detaljplaner.

I översiktsplanens markanvändningskarta redovisas en schematisk yttre zon (vit streckad) för den prioriterade tätorten där större delen av det aktuella planområdet ingår. Gränsen är att betrakta som schematisk.



Figur 3. Ortofoto över Bälige och Lövstalöt, planområdena för Gysta 1:113 och Bälige-Ekeby 1:2 markeras schematiskt med orange linje.

Översiktsplanen anger att brukningsvärd jordbruksmark i första hand ska bevaras. För att pröva om brukningsvärd jordbruksmark, utanför de områden som markeras för

bebyggelse eller infrastruktur enligt översiktsplanen, kan exploateras ska en värdering av samhällsintresset och alternativa platser ske genom en systematisk analys.

Översiktsplanen anger att tätortens läge i det öppna slättlandskapet och karaktären på den befintliga bebyggelsen sätter gränser för hur de kan utvecklas enligt de principer som gällt hittills.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är utifrån översiktsplanens intentioner, att bebyggelsen ska avgränsas och utformas så att den inte blir alltför framträdande i det öppna jordbrukslandskapet. De befintliga åkerholmarna är viktiga landskapselement och utgör en naturlig avgränsning för bebyggelsen mot det öppna landskapet i öster.

Planeringstrategi (2023) för Uppsala kommuns översiktsplan

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

Väsentligt samhällsintresse

Bälinge omges huvudsakligen av jordbruksmark, liksom många av tätorterna i Uppsala kommun. En framtida utbyggnad av tätorten förutsätter därför att jordbruksmark kan tas i anspråk. Utvecklingen av Bälinge bör räknas till ett sådant väsentligt samhällsintresse som kan bidra till att stärka en långsiktig hållbar utveckling på lokal nivå.

För att exploatering av mark för bostäder ska räknas som ett väsentligt samhällsintresse krävs att den bidrar till att stärka en långsiktig hållbar utveckling på lokal, kommunal, regional och/eller nationell nivå. En utveckling av prioriterade tätorter, servicenoder och landsbygdsnäring räknas till sådant väsentligt samhällsintresse enligt Uppsala kommuns översiktsplan.

Planförslag

Lokaliseringsanalysen omfattar två angränsande detaljplaner, *Detaljplan för Gysta 1:13 m.fl.* och *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2 m.fl.*, som tillsammans möjliggör en utbyggnad av Bälinge österut med cirka 250 nya bostäder. Planområdenas lägen ger goda förutsättningar att nyttja befintliga försörjningssystem för vatten och avlopp, gatunät och kollektivtrafik samt grundskola.

Detaljplan för Gysta 1:13 m.fl.

Positivt planbesked för Gysta 1:13 och Bälinge-Ekeby 2:20 beslutades av plan- och byggnadsnämnden 2016-10-27. Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 60 bostäder och natur- och parkmiljöer i nordöstra Bälinge. Planen ger utrymme för en variation av småhus med en struktur och utformning som är anpassad efter områdets läge i anslutning till det öppna slättlandskapet. Planen syftar också till att möjliggöra en allmänt tillgänglig gångväg (slättpromenad) mellan bebyggelsen och omgivande slättlandskap.

Norra och östra delen av planområdet planläggs som parkmark. En lekplats möjliggörs i ett centralt läge i planområdet. Inom parkområdet möjliggörs en allmänt tillgänglig gångväg längs med omgivande slättlandskap som i söder fortsätter inom detaljplan för Bälunge-Ekeby 1:2. I väster ansluter gångvägen till en planerad gång- och cykelväg, som i norr möjliggör koppling till bebyggelsen väster om väg 634. I söder säkerställs en gatu- och gång- och cykelvägskoppling till detaljplan för Bälunge-Ekeby 1:2.



Figur 4. Illustration av planerad bebyggelse (granskingsförslag) för Gysta 1:13. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling.

Detaljplan för Bälunge-Ekeby 1:2 m.fl.

Positivt planbesked för Bälunge-Ekeby 1:2, Bälunge-Högby 2:2 beslutades av plan- och byggnadsnämnden 2017-06-27. Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 190 bostäder, en förskola och natur- och parkmiljöer i östra Bälunge. Planen ger utrymme för en variation av olika typer av småhus och flerbostadshus med en struktur och utformning som är anpassad efter områdets läge i anslutning till det öppna slättlandskapet. Planen syftar också till att möjliggöra en allmänt tillgänglig gångväg (slättpromenad) mellan bebyggelsen och omgivande slättlandskap.

Del av skogsområdet i väster och ett område med lövskog i sydost planläggs som naturmark. Närmast det öppna landskapet i öster planläggs ett parkområde, som möjliggör en allmänt tillgänglig gångväg längs med omgivande slättlandskap. I norr ansluter gångvägen till planerad gångväg (slättpromenad) inom detaljplan för Gysta 1:13 och i söder till planerad gång- och cykelväg längs områdets huvudgata. Söder om väg 635 planläggs ett centralt parkområde, som kopplas samman med detaljplan för grundskola inom Bälunge-Ekeby 1:3. I norr säkerställs en gatu- och gång- och cykelvägskoppling till detaljplan för Gysta 1:13.



Figur 5. Illustration av planerad bebyggelse (granskningsförslag) för Bälunge-Ekeby 1:2. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling.

Länsstyrelsens yttrande i samrådet

Länsstyrelsens skriver i sina samrådsyttrande för detaljplanerna:

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att tätortsutveckling kan anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Länsstyrelsen anser dock att kommunen borde utveckla sina resonemang om varför det saknas annan mark att bygga på i Bälunge samt göra en djupare analys av om det finns mer resurssnåla sätt att exploatera marken inom planområdet på. Under rubriken "Exploatering av jordbruksmark" i översiktsplan från 2016 skriver kommunen "För att pröva om brukningsvärd jordbruksmark, utanför de områden som markeras för bebyggelse eller infrastruktur enligt översiktsplanen, kan exploateras ska en värdering av samhällsintresset och alternativa platser ske genom en systematisk analys.". Då en analys av lämpligheten att exploatera jordbruksmark i Bälunges randområden inte har gjorts i översiktsplanen bör detta därför göras inom arbetet med att upprätta detaljplanen.

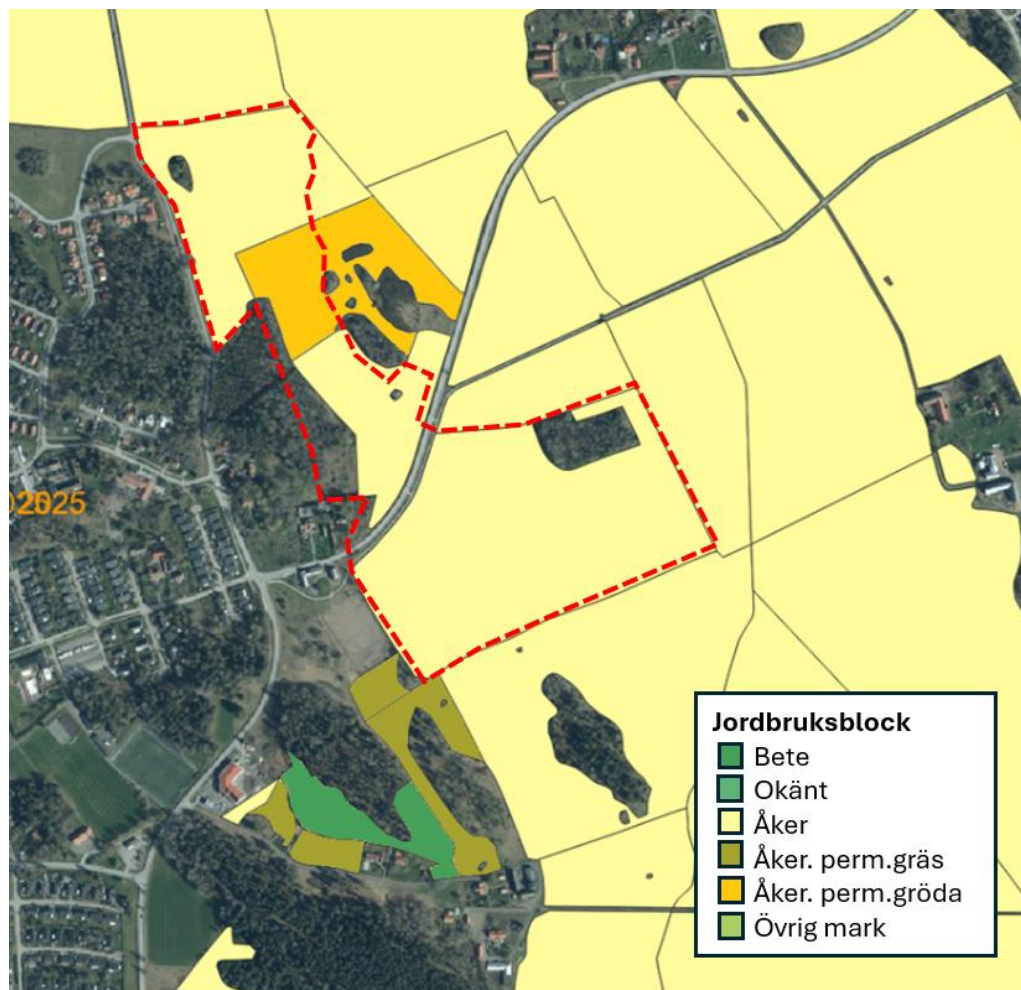
Beskrivning av jordbruksmark

Översiktsplanen anger att jordbruksmarkens faktiska kvalitet kan variera men ställt mot förändrad markanvändning i form av exploatering så betraktas all jordbruksmark som inte är planlagd för andra ändamål vara brukningsvärd. Till jordbruksmark räknas åker-, ängs- och betesmark.

Den brukningsvärda jordbruksmarken i och kring planområdena utgörs av mindre fragmenterade ytor, som avskiljs av väg 635, väg 634 och skogsmarken i väster.

Detaljplanernas genomföranden innebär att arealerna av den totala jordbruksmarken minskar med totalt cirka 22 hektar, varav 5 hektar i Gysta och 17 hektar i Bälunge-Ekeby. Exploatering av den brukningsvärda jordbruksmarken inom planområdena

bedöms inte utgöra något hinder för fortsatt brukning av den övriga jordbruksmarken, då den inte förhindrar tillgängligheten till denna.



Figur 6. Karta som visar områden som definieras som jordbruksblock enligt Jordbruksverket. Gula områden representerar jordbruksblock åker och orange område representerar jordbruksblock, permanent gröda. Grå områden är åkerholmar och skogsmark.

Motivering av översiktlig lokalisering, bebyggelseomfattning och bebyggelsetyp

Lokalisering Bälinge tätort

Översiktsplanens intention att koncentrera tillkommande småhusbebyggelse på landsbygden till utpekade prioriterade tätorter (Bälinge med flera) med basservice, kollektivtrafiksörjning och teknisk försörjning. Förtätning på landsbygden utanför de prioriterade tätorterna begränsas därmed.

Översiktsplanen har gjort avvägningar mellan hur mycket respektive orter kan utvecklas inom kommande planperiod med hänsyn till infrastruktur och service. Översiktsplanen anger att Bälinge och Lövstalöt kan ta emot cirka 500 nya bostäder totalt. Tyngdpunkten av bebyggelseutvecklingen ligger i Bälinge då Bälinge har basservice som behöver stärkas. I Lövstalöt planeras ny bebyggelse, om än inte lika mycket bostäder.

Avvägning mellan ny bebyggelse i Bälinge och Lövstalöt har gjorts.

Bebyggelseomfattning

Utvecklingen av Bälinge ska ske i balanserad takt och omfattning, och mot en koncentration av bebyggelse. Möjligheten till större och mindre kompletteringar som stärker att tätorterna successivt kan utvecklas som inbjudande levande lokalsamhällen med starkt underlag för basservice samt ett varierat bostadsutbud ska tas tillvara.

Enligt översiktsplanen bedöms endast en mindre utveckling av ny bostadsbebyggelse vara möjlig under planperioden i Bälinge och Lövstalöt. Det finns teknisk kapacitet i VA-systemet för ytterligare cirka 500 bostäder i Bälinge och Lövstalöt totalt. I direkt anslutning till planområdet pågår planläggning för en ny grundskola i Bälinge som tar höjd för ett tillkommande underlag för skolelever.

Detaljplanerna möjliggör sammanlagt cirka 260 bostäder.

Bebyggelsetyp

Översiktsplanen anger att Bälinges läge i det öppna slättlandskapet och karaktären på befintlig bebyggelse sätter gränser för hur tätorten kan utvecklas enligt de principer som gällt hittills. Bälinge karaktäriseras huvudsakligen av småhusbebyggelse såsom radhus, kedjehus och friliggande villor.

De prioriterade tätorternas utveckling ska ske i riktning mot ökad funktionsblandning och genom komplettering med hustyper, upplåtelseformer och lägenhetstyper som är underrepresenterade i tätorten. Bostäder med särskild service ska så långt möjligt integreras i ordinarie bostadsproduktion. Tätorternas centrala delar, invid tågstationer och andra kollektivtrafikhållplatser, ska utvecklas som levande centrumområden och mötesplatser för ort och omland med koncentration av bostäder och service. I de centrala delarna prioriteras bebyggelsetillskott och ökad funktionsblandning, i dessa delområden finns också oftast de bästa förutsättningarna för tillkomsten av andra bostäder än småhus med äganderätt.

Enligt Uppsala kommuns program för bostadsförsörjning 2021–2024, *Bostad för alla* (KF 2021) efterfrågar unga i familjebildande ålder som önskar flytta till en större bostad inom kommunen eller flytta till kommunen i större utsträckning ett marknära boende. ”Det finns ett stort utbud av småhus på Uppsalas landsbygd och tätorter. Men efterfrågan på småhus i såväl centrala lägen som på landsbygd och dess tätorter är stort och nyproduktionstakten behöver därför öka.” Detta innebär att det är av stor vikt att möjliggöra enbostadshus/markbostäder inom kommunens prioriterade tätorter.

Planläggningen inom Gysta 1:13 och Bälinge-Ekeby 1:2 utgår från att möta det behov av bostadstyper som efterfrågas. Planförslagen möjliggör en blandning av villor, radhus, kedjehus, parhus och enstaka flerbostadshus i samma höjd som småhusbebyggelsen.

Principen för typbebyggelse för bostadsändamål bedöms vara aktuell för utveckling inom hela Bälinge.

Lokaliseringsalternativ inom Bälunge tätort

Enligt prop. 1985/86:3 sid 158 avses med ”tillfredställande” att en alternativ lokalisering ska vara fullt godtagbar ur samhällsbyggnadssynpunkt, bland annat ska den vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig.

Översiktsplanen anger att till bedömningen om annan lokalisering kan anses vara tillfredsställande från allmän synpunkt ska vägas in platsernas läge, liggande investeringar i skilda försörjningssystem samt möjligheter till samnyttjande och synergier.

För att exploatering av jordbruksmark ska tillåtas krävs att det tydligt redovisas varför alternativa lokaliseringar inte kan tillgodose det väsentliga samhällsintresset på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt.

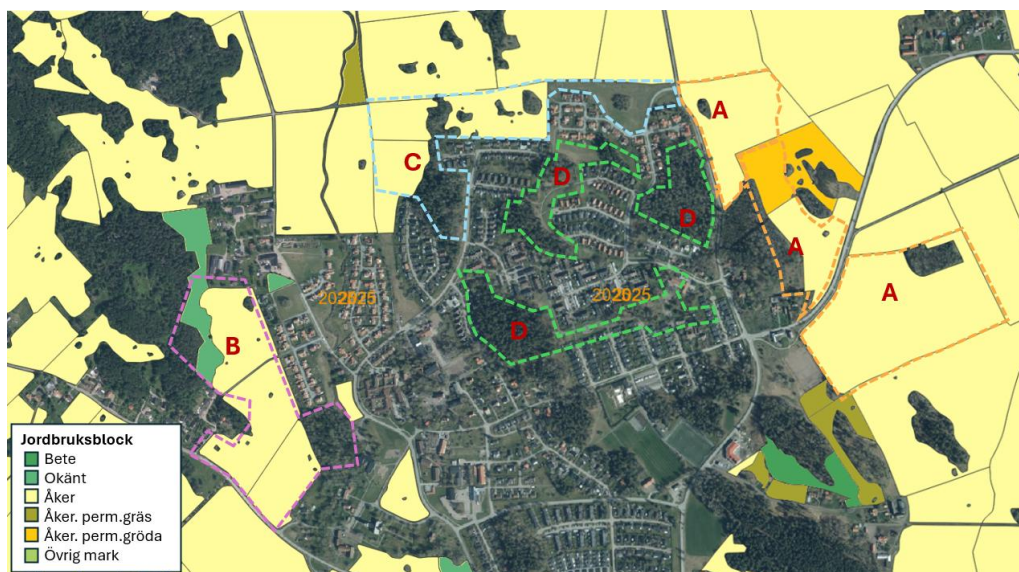
Lokaliseringsalternativen har tagits fram inom Bälunge som planeras växa.

- Alternativen är lokaliserade huvudsakligen inom den schematiska zon för prioriterad tätort som redovisas i översiktsplanen.
- Alternativen är lokaliserade i anslutning till befintlig bebyggelse.
- Alternativen är lokaliserade innanför befintliga åkerholmar.
- Alternativen är lokaliserade i anslutning till befintlig teknisk infrastruktur.
- Alternativens markanspråk varierar på grund av befintliga bebyggelsen i anslutning begränsningar.
- Alternativen utgör både kommunal och privat mark.

Totalt har fyra områden studerats, varav ett är de aktuella planområdena.



Figur 7. Översiktsbild med de studerade lokaliseringalternativen, där alternativ A är detaljplanerna för Gysta och Bälunge-Ekeby.



Figur 8. Utdrag ur Jordbruksverkets kartering över jordbruksblock (uppgifter från 2019), som är ett avgränsat område med jordbruksmark.



Figur 9. Karta över planlagd mark i Bältinge, plan som nyligen är antagen markeras med rosa färg.

Alternativ A

Alternativ A består av planområdena för *detaljplan för Gysta 1:13 med flera* och *detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2 med flera*. Området ligger öster om Bälinge, i huvudsak inom översiktsplanens schematiska gräns för den prioriterade tätorten. Området utgörs av privata fastigheter.

Området är utpekad för en ny kvarterspark i *Parkplan för Uppsalas prioriterade tätorter (2017)*.

Området omfattas inte av någon detaljplan och den nuvarande användningen är jordbruksmark. All brukningsvärd jordbruksmark som är av nationell betydelse.

Inom området finns åkerholmar som omfattas av generellt biotopskydd, enligt miljöbalken kap 7. I och med att det pågår en planprocess för området har det genomförts naturvärdesinventeringar samt artinventering. Inom området finns områden med påtagligt naturvärde klass 3 och samt förekomst av arter som omfattas av skydd enligt miljöbalken kap 8. Det finns registrerade fynd av rödlistade arter i Artportalen.

Stora delar av området ingår i en utpekad kommunal kulturmiljö (Ekeby U61, bestående av en radby med välbevarade byggnader från 1800-talet. Planområdet ligger öster om radbyn. Inom området finns kända fornlämningar och det har genomförts utredning steg 1–2.

Området är inte utpekad för rekreation, även om det kan förekomma spontan rekreation inom det skogsparti som finns inom området.

Området ligger inom riksintresse för totalförsvaret (stoppområde för höga objekt).

Alternativ A innebär en utökning av Bälunge österut. Området har god tillgänglighet till kollektivtrafik och möjlighet finns att ansluta området till gång- och cykelvägnätet. Skola, kommersiell service och idrottsanläggningar finns i närområdet. Utbyggnad av området erfordrar en ny spillvattenledning inom Bälunge tätort.

Exploatering av alternativ A innebär att jordbruksmark och skogsmark tas i anspråk på ett irreversibelt sätt.

Alternativ B

Alternativ B ligger väster om Bälunge, inom översiktsplanens schematiska gräns för den prioriterade tätorten. Området utgörs ungefär till hälften av kommunal mark. Lokaliseringen är förenlig med kommunens styrande dokument och omfattas endast av en marginell del av en detaljplan som reglerar marken som allmän plats, park/plantering. Den nuvarande användningen är jordbruksmark och skogsmark.

Området utgörs av cirka 75 procent av brukningsvärd jordbruksmark, som är av nationell betydelse (så som all jordbruksmark).

Inom området finns åkerholmar som omfattas av generellt biotopskydd, enligt miljöbalken kap 7, och som kan antas ha höga naturvärden (klass 1–2). Dessa miljöer kan förväntas hysa en hög artrikedom samt förekomst av arter som omfattas av skydd enligt miljöbalken kap 8. Något specifikt underlag som bekräftar detta saknas dock. Det finns registrerade fynd av rödlistade arter i Artportalen, men i övrigt har varken naturvärdesinventering eller artskyddsutredning genomförts inom området. Strax söder om området finns ett riksintresse för naturvård, Jumkilsåns dalgång.

Området är inte utpekad för rekreation, även om det kan förekomma spontan rekreation inom det skogsparti som finns inom området.

Stora delar av området ligger inom Uppsalaslätten och Jumkilåns dalgång som är utpekade kommunala kulturmiljöer och en mindre del av området ingår i en värdekärna för kommunala kulturmiljöer. Inom området finns kända fornlämningar.

Området ligger inom riksintresse för totalförsvaret (stoppområde för höga objekt).

Alternativ B innebär en utökning av Bälunge västerut. Området har god tillgänglighet till kollektivtrafik och möjlighet finns att ansluta området till gång- och cykelvägnätet. Skola, kommersiell service och idrottsanläggningar finns i närområdet. Utbyggnad av området erfordrar en ny spillvattenledning inom Bälunge tätort.

Exploatering av alternativ B innebär att jordbruksmark och skogsmark tas i anspråk på ett irreversibelt sätt.

Alternativ C

Alternativ C ligger inom översiktsplanens schematiska gräns för den prioriterade tätorten och innebär en förtätning av Bälunge samt en utökning av tätorten norrut.

Ungefär hälften av området utgörs av kommunal mark, den kommunala marken ligger inom de södra och östra delarna av området. Den nuvarande användningen är jordbruksmark samt park- och naturområde. Delar av området är planlagt som allmän plats med markanvändningarna natur, park och fornpark.

I *Parkplan för Uppsalas prioriterade tätorter* (2017) pekas områdena ut som värdefull närnatur.

Området utgörs av cirka 50 procent av brukningsvärd jordbruksmark, som är av nationell betydelse (så som all jordbruksmark).

Inom området finns åkerholmar som omfattas av generellt biotopskydd, enligt miljöbalken kap 7, och som kan antas ha höga naturvärden (klass 1–2). Dessa miljöer kan förväntas hysa en hög artrikedom samt förekomst av arter som omfattas av skydd enligt miljöbalken kap 8. Något specifikt underlag som bekräftar detta saknas dock. Det finns registrerade fynd av rödlistade arter i Artportalen, men i övrigt har varken naturvärdesinventering eller artskyddsutredning genomförts inom området.

Inom området finns kända fornlämningar.

Området ligger inom riksintresse för totalförsvaret (stoppområde för höga objekt).

Alternativ C innebär en förtätning av Bälunge samt en utökning tätorten norrut. Området har god tillgänglighet till kollektivtrafik och möjlighet finns att ansluta området till gång- och cykelvägnätet. Skola, kommersiell service och idrottsanläggningar finns i närområdet. Utbyggnad av området erfordrar en ny spillvattenledning inom Bälunge tätort.

Exploatering av alternativ C innebär att jordbruksmark och skogsmark tas i anspråk på ett irreversibelt sätt.

Alternativ D

Alternativ D ligger inom översiktsplanens schematiska gräns för den prioriterade tätorten och innebär en förtätning av Bälunge. Området är uppdelat i tre delområden.

Området utgörs i huvudsak av kommunal mark. Den nuvarande användningen är park- och naturområde. Hela området omfattas av detaljplaner och är planlagt som allmän plats, park/plantering.

I *Parkplan för Uppsalas prioriterade tätorter* (2017) pekas områdena ut som värdefull närnatur samt föreslagna ortspark och kvarterspark.

Inom området finns naturmark som kan antas innehålla naturvärden. Dessa miljöer kan förväntas hysa artrikedom samt förekomst av arter som omfattas av skydd enligt miljöbalken kap 8. Något specifikt underlag som bekräftar detta saknas dock. Det finns registrerade fynd av rödlistade arter i Artportalen, men i övrigt har varken naturvärdesinventering eller artskyddsutredning genomförts inom området.

Inom området finns kända fornlämningar.

Området ligger inom riksintresse för totalförsvaret (stoppområde för höga objekt).

Alternativ D innebär en förtätning av Bälinge. Området har god tillgänglighet till kollektivtrafik och möjlighet finns att ansluta området till gång- och cykelvägnet. Skola, kommersiell service och idrottsanläggningar finns i närområdet. Utbyggnad av området erfordrar en ny spillvattenledning inom Bälinge tätort.

Exploatering av alternativ D innebär park- och naturområde, ortspark och stadsdelspark tas i anspråk på ett irreversibelt sätt.

Samlad utvärdering och bedömning

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.

Lokaliseringsutredningen har studerat flera alternativa platser inom Bälinge. Lokaliseringsutredning 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 Lövstalöt ska växa och stärka varandra, vilket motiverar en expansion österut av Bälinge tätort. Området har god tillgång till kollektivtrafik samt goda förbindelser till Lövstalöt för gång, cykel och bil. De nya bostäderna möjliggör ett mer blandat bostadsutbud i Bälinge som skapar variation, och bedöms fungera bra ur kommunikationssynpunkt samt ha gångavstånd till samhällsservice i tätorten. En ny grundskola planeras i anslutning till planområdet. Behovet av en grundskola baseras på den prognosticerade befolkningsutvecklingen och planeringsmålen i översiktsplanen.

Utvärderingstabell

	Alternativ A	Alternativ B	Alternativ C	Alternativ D
Berörs området av ställningstaganden kring mark- och vattenanvändning i ÖP.	Ja. Området till stora delar ingår i den schematiska gränsen för den prioriterade tätorten.	Ja. Området ingår i den schematiska gränsen för den prioriterade tätorten.	Ja. Området ingår i den schematiska gränsen för den prioriterade tätorten.	Ja. Området ingår i den schematiska gränsen för den prioriterade tätorten.
Är en exploatering av området förenlig med kommunala styrdokument?	Ja. I parkplan för Uppsalas prioriterade tätorter (2017) pekas området ut för ny kvarterspark.	Ja	I parkplan för Uppsalas prioriterade tätorter (2017) för prioriterade tätorterna pekas områdena ut som värdefull närmatur.	I parkplan för Uppsalas prioriterade tätorter (2017) pekas områdena ut som värdefull närmatur samt föreslagen ortspark och kvarterspark.
Omfattas området av gällande detaljplan?	Nej.	Nej. (Ja, endast marginell del).	Delar av området.	Ja.
Är området detaljplanlagt som allmän platsmark?	-	Den marginella planlagda delen är planlagd som park/plantering.	Ja, området är planlagt som natur, park och fornpark.	Ja, området är planlagt som park/plantering.
Nuvarande markanvändning	Jordbruksmark	Jordbruksmark och skogsmark	Jordbruksmark och park- och naturområde.	Park- och naturområde. Ortspark och stadsdelspark.
Markförhållanden	Privat fastighetsägare.	Privat ägd och kommunalt ägd mark.	Privat ägd och kommunalt ägd mark.	I huvudsak kommunalt ägd mark, en mindre del privat ägd mark.
Riksintresse, naturmiljö, kulturmiljö, rekreation				
Berörs området av särskilda mark- och vattenområden av riksintressen enligt miljöbalkens kap 3 och 4	Ja, riksintresse för Totalförsvaret, stoppområde för höga objekt.	Ja, riksintresse för Totalförsvaret, stoppområde för höga objekt. Söder om området finns riksintresse för naturvård, Jumskilås dalgång.	Ja, riksintesse för Totalförsvaret, stoppområde för höga objekt.	Ja, riksintesse för Totalförsvaret, stoppområde för höga objekt.
Berörs området av näringar av nationell betydelse såsom jordbruksmark?	Ja, 100% av avgränsat område. Jordbruksmarken är brukningsvärd.	Ja, cirka 75% av avgränsat område. Jordbruksmarken är brukningsvärd.	Ja, cirka 50% av avgränsat område. Jordbruksmarken är brukningsvärd.	Nej

Berörs området av skyddade områden enligt miljöbalkens kap 7 och 8?	Kap 7: Ja. Inom området finns objekt som omfattas av generellt biotopskydd. Kap 8 Ja. Skyddade arter. Underlag: naturvärdesinventering och artinventering.	Kap 7: Inom området finns objekt som omfattas av generellt biotopskydd. Kap 8 Miljöer som omfattas av generellt biotopskydd kan antas ha artrikedom. Se skyddade arter. Specifikt underlag saknas.	Kap 7: Inom området finns objekt som omfattas av generellt biotopskydd. Kap 8 Miljöer som omfattas av generellt biotopskydd kan antas ha artrikedom. Se skyddade arter. Specifikt underlag saknas.	Specifikt underlag saknas.
Finns högt klassade naturvärdesobjekt i naturvärdesinventering (klass 1 och 2) inom eller i närheten av planområdet?	Ja, klass 3 påtagligt naturvärde. Det finns en naturvärdesinventering framtagen.	Området ej inventerat. Miljöer som omfattas av generellt biotopskydd kan antas ha naturvärden. Specifikt underlag saknas.	Området ej inventerat. Miljöer som omfattas av generellt biotopskydd kan antas ha naturvärden. Specifikt underlag saknas.	Området ej inventerat. Naturmarken kan antas ha naturvärden. Specifikt underlag saknas.
Finns skyddade arter registrerade i Artportalen inom eller i närheten av planområdet?	Ja, det finns registrerade fynd av rödlistade arter i Artportalen. Det finns en naturvärdesinventering och artinventering framtagen.	Ja, det finns registrerade fynd av rödlistade arter i Artportalen. Specifikt underlag saknas.	Ja, det finns registrerade fynd av rödlistade arter i Artportalen. Specifikt underlag saknas.	Ja, det finns registrerade fynd av rödlistade arter i Artportalen. Specifikt underlag saknas.
Finns byggnad eller anläggning som är skyddad som byggnadsminne eller finns fornlämning enligt kulturmiljölagen (1988:950) inom området?	Ja, det finns fornlämningar inom området. Området har genomgått utredning steg 1-2 (källa Fornsök).	Ja, det finns kända fornlämningar inom området. Området har inte genomgått utredning steg 1-2 eller för- eller slutundersökning. (källa Fornsök)	Ja, det finns kända fornlämningar inom området. Området har inte genomgått utredning steg 1-2 eller för- eller slutundersökning. (källa Fornsök)	Ja, det finns kända fornlämningar inom området. Området har inte genomgått utredning steg 1-2 enligt (källa Fornsök)
Finns utpekade kulturmiljövärden i övrigt ?	Ja, stora delar av området ingår i utpekad värdekärna för kommunala kulturmiljöer.	Ja, stora delar omfattas av Uppsalaslätten och Jumkilsåns dalgång. Ja, en mindre del av området ingår i utpekad värdekärna för kommunala kulturmiljöer.	Nej	Nej
Finns värden för rekreation och friluftsliv?	I parkplan för Uppsalas prioriterade tätorter (2017) för prioriterade tätorterna pekas ett mindre delområde ut som värdefull närmatur.	Nej	I parkplan (20170224) för prioriterade tätorterna pekas områdena ut som värdefull närmatur.	I parkplan för Uppsalas prioriterade tätorter (2017) för prioriterade tätorterna pekas områdena ut som värdefull närmatur

				samt föreslagen ortspark och kvarterspark.
Tillgänglighet inom tätorten				
Finns möjlighet att koppla på gång- och cykelvägnät inom Bälinge?	Ja	Ja	Ja	Ja
Har området god tillgänglighet till kollektivtrafik?	Ja	Ja	Ja	Ja
Tillgänglighet till service inom tätorten				
Skola	Ja	Ja	Ja	Ja
Kommersiell service	Ja	Ja	Ja	Ja
Idrottsanläggningar	Ja	Ja	Ja	Ja
Teknisk infrastruktur				
VA-systemet	Erfordrar ny spillvattenledning inom Bälinge tätort.	Erfordrar ny spillvattenledning inom Bälinge tätort.	Erfordrar ny spillvattenledning inom Bälinge tätort.	Erfordrar ny spillvattenledning inom Bälinge tätort.
Trafikinфраstruktur	Erfordrar ny trafikinfrastruktur inom området.	Erfordrar ny trafikinfrastruktur inom området.	Erfordrar ny trafikinfrastruktur inom området.	Erfordrar anpassningar av befintlig trafikinfrastruktur inom ett delområde och ny infrastruktur inom ett delområde.
Miljöeffekter				
Är det sannolikt att negativa miljöeffekter uppkommer på miljö, klimat, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra naturresurser?	Ja, jordbruksmark tas i anspråk.	Ja, jordbruksmark och skogsmark tas i anspråk.	Ja. Jordbruksmark och park- och naturområde tas i anspråk.	Ja, park- och naturområde, ortspark och stadsdelspark tas i anspråk.
Är miljöeffekterna bestående, det vill säga icke reversibla?	Ja	Ja	Ja	Ja, med undantag för ortspark och stadsdelspark.