

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2017-000742Handläggare:
Marie-Louise Elfström 018-727 45 56

Planbeskrivning

Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDET pågår mellan 21 april och 2 juni 2023

Innehåll

Inledning.....	3
Sammanfattning	3
Vad är en detaljplan?	3
Planprocessen	3
Handlingar.....	4
Samrådshandlingar	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
Översiktsplan.....	5
Landsbygdsprogram.....	5
Detaljplaner	6
Planens innehåll	6
Planens syfte.....	6
Planens huvuddrag.....	6
Planområdet.....	7
Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning	8
Kulturmiljö.....	14
Natur och park.....	15
Trafik och tillgänglighet.....	18
Mark och geoteknik.....	24
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	25
Hälsa och säkerhet.....	28
Teknisk försörjning	29
Planbestämmelser.....	31
Planens genomförande	38
Organisatoriska åtgärder	38
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	40
Ekonomiska åtgärder	42
Tekniska åtgärder	43
Planens konsekvenser	45
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	45
Miljöaspekter	46
Sociala aspekter.....	48
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	49
Översiktsplanen	49
Miljöbalken	49
Medverkande	50

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 200 bostäder, en förskola och natur- och parkmiljöer i östra Bälinge. 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 ett allmänt tillgängligt grönstråk mellan bebyggelsen och omgivande slättlandskap.

Åkerholmarna är viktiga landskapselement och utgör en naturlig avgränsning för bebyggelsen mot det öppna landskapet i öster.

Den nya bebyggelsen ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanen.

Vad är en detaljplan?

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 27 juni 2017.

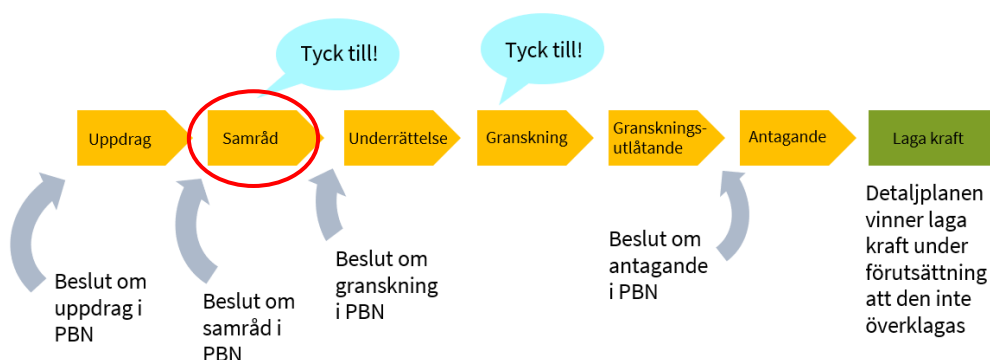


Bild 1 Processbild för standardförfarande

Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive behovsbedömning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Arkeologisk utredning (två rapporter) Upplandsmuseet
- Trafikutredning, Iterio, februari 2023
- Trafikbullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2022-12-16
- Dagvattenutredning, Structor, 2023-02-27
- PM Geoteknik, Sweco, 2020-02-07
- Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik, Sweco, 2019-02-07

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i kontaktcenter på Stadshuset, Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/balinge-ekeby-12. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Bälinge är en prioriterad tätort på landsbygden, vilket innebär en plats för basservice för tätorten och omgivande landsbygd. Utvecklingen ska ske i balanserad takt och omfattning, och mot en koncentration av bebyggelse, service samt bostäder i kollektivtrafiknära lägen.

Enligt översiktsplanen bedöms endast en mindre utveckling av ny bostadsbebyggelse vara möjlig i Bälinge och Lövstalöt. Tätorternas läge i det öppna slättlandskapet och karaktären på den befintliga bebyggelsen sätter gränser för hur de kan utvecklas enligt de principer som gällt hittills. För att kunna bedöma möjligheten till större expansion behövs programstudier som tar ett helhetsgrepp för båda tätorterna och inkluderar utvecklingsmöjligheterna av både bostäder, service och verksamheter.

Översiktsplanens utpekade områden för bebyggelseutveckling och transportinfrastruktur ligger till viss del på jordbruksmark. I planarbetet för översiktsplanen har analyser och avvägningar skett på en överordnad nivå som landat i ställningstagandet att hela eller delar av berörd jordbruksmark i översiktsplanen kan exploateras, med hänvisning till väsentliga samhällsintressen och platsernas lägesegenskaper.

För att exploatering ska räknas som ett väsentligt samhällsintresse krävs att den bidrar till att stärka en långsiktig hållbar utveckling på lokal, kommunal, regional och/eller nationell nivå. Utveckling av prioriterad tätort, servicenod och av landsbygdsnäring räknas till sådana väsentliga samhällsintressen.

Till bedömningen om annan lokalisering kan anses vara tillfredsställande från allmän synpunkt ska vägas in platsernas läge, liggande investeringar i skilda försörjningssystem samt möjligheter till samnyttjande och synergier. Det finns teknisk kapacitet i systemet för vatten och avlopp för ytterligare cirka 500 tillkommande bostäder. Detta kapacitetstak i kombination med landskapsbilden utgör en begränsning i hur mycket bostäder som kan tillkomma. Bälinge och Lövstalöt är omgivna av öppet slättlandskap med inriktningen att begränsa tillkomsten av bostäder, värna landskapsvärden och inriktningen är att skapa goda utvecklingsmöjligheter för landsbygdsnärings. Väster om Bälinge finns ett större grönområde med värden för rekreation, biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

Enligt Översiktsplan 2010 gjordes ställningstagandet att Bälinge bör byggas ut främst i västlig och östlig riktning. Detta illustrerades med en karta i den dåvarande ortsfördjupningen över Bälinge. Ett av dessa förtätnings- och omvandlingsområden omfattar planområdet.

Landsbygdsprogram

Enligt landsbygdsprogrammet (2017-2023) har kommunen som mål att bli en av Sveriges bästa landsbygdskommuner. Med utgångspunkt att det ska vara möjligt att bo, verka och leva på landsbygden är fyra utvecklingsområden prioriterade. Inom dessa områden krävs det särskilda strategier och specifika mål för att Uppsala ska bli en av Sveriges bästa landsbygdskommuner. De prioriterade utvecklingsområdena är

bostadsbyggande, näringslivsutveckling i ett land/stadsperspektiv, service och infrastruktur och lokalt engagemang.

När det gäller bostadsbyggande är det viktigt med olika upplåtelseformer för att gynna människor med olika bakgrund och ålder. Det behövs också många mindre och billiga bostäder eftersom det gynnar boendekedjan och skapar en rotation på bostadsmarknaden. Det har lokalsamhället efterfrågat under en längre tid, framför allt kopplat till bostäder för den äldre generationen. Detta gynnar också både jämlikhet och jämställdhet på landsbygden. För att kunna möta efterfrågan och skapa beredskap för en befolkningsökning är det viktigt att ha tillgång till hyresrätter, bostadsrätter och bostäder som är anpassade för livets alla skeden. På så sätt får fler möjlighet att bo på landsbygden.

Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon gällande detaljplan.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 200 bostäder, en förskola och natur- och parkmiljöer i östra Bälinge. 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 ett allmänt tillgängligt grönstråk mellan bebyggelsen och omgivande slättlandskap.

Planens huvuddrag

Planen innebär att cirka 200 bostäder och en förskola på sex avdelningar får uppföras. Planen möjliggör en blandning av enbostadshus (villor), radhus, parhus, kedjehus och några mindre flerbostadshus. Bebyggelsen ges en karaktär som är inspirerad av principerna i trädgårdsstaden och utformas så att den inte blir alltför framträdande i det öppna slättlandskapet. Planen 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 samt några mindre flerbostadshus. För att skapa en sammanhållen bebyggelse ska bebyggelsen utformas i trä med tegelröda sadeltak.

Åkerholmarna är viktiga landskapselement och utgör en naturlig avgränsning för bebyggelsen mot det öppna landskapet i öster.

Planen reglerar att öppningar/grönstråk skapas mellan bebyggelsen, skogsområdet i väster och det öppna landskapet i öster. Skogsområdet i väster och kringliggande mark till åkerholmarna i öster planläggs som naturmark. Söder om väg 635 planläggs ett centralt placerat grönstråk som parkmark. Närmast det öppna landskapet i öster planläggs också ett parkområde som möjliggör en allmänt tillgänglig slättpromenad längs med omgivande åkermark. I norr ansluter slättpromenaden till planerad slättpromenad inom pågående *Detaljplan för Gysta 1:13*.

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

Planen säkerställer att separata gång- och cykelvägar skapas för oskyddade trafikanter, särskilt skolbarn, att röra sig inom planområdet till bland annat den planerade målpunkten förskolan. Planen säkerställer en gång- och cykelvägskoppling till pågående *Detaljplan för Gysta 1:13*.

Planområdet föreslås ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i östra Bälinge, cirka 10 kilometer norr om Uppsala. Området gränsar i norr, öster och söder mot jordbruksmark och åkerholmar. I väster gränsar området mot del av fastigheten Gysta 1:13, väg 634, några bostadsfastigheter samt fastigheten Bälinge-Ekeby 1:3. Planområdet är cirka 23 hektar stort.

Allmän områdesbeskrivning

Bälinge ligger mellan åkerholmar och bebyggelsen utgörs främst av småhus. Bälinge utvecklades som villaförort till Uppsala på 1960- och 1970-talen och ligger cirka 1,5 kilometer från Lövstalöt. Både Bälinge och Lövstalöt är orter på slätten med begränsad tillgång till närbelägen skog, vilket innebär att Högstaåsen, Lövstahagarna, Björklingeåns omgivningar, motionsspåren och skogsmarkerna upp mot Kiplingeberg är viktiga för närrekreation. Bälinge har ett medelgott serviceutbud och goda förbindelser med kollektivtrafik till Uppsala.

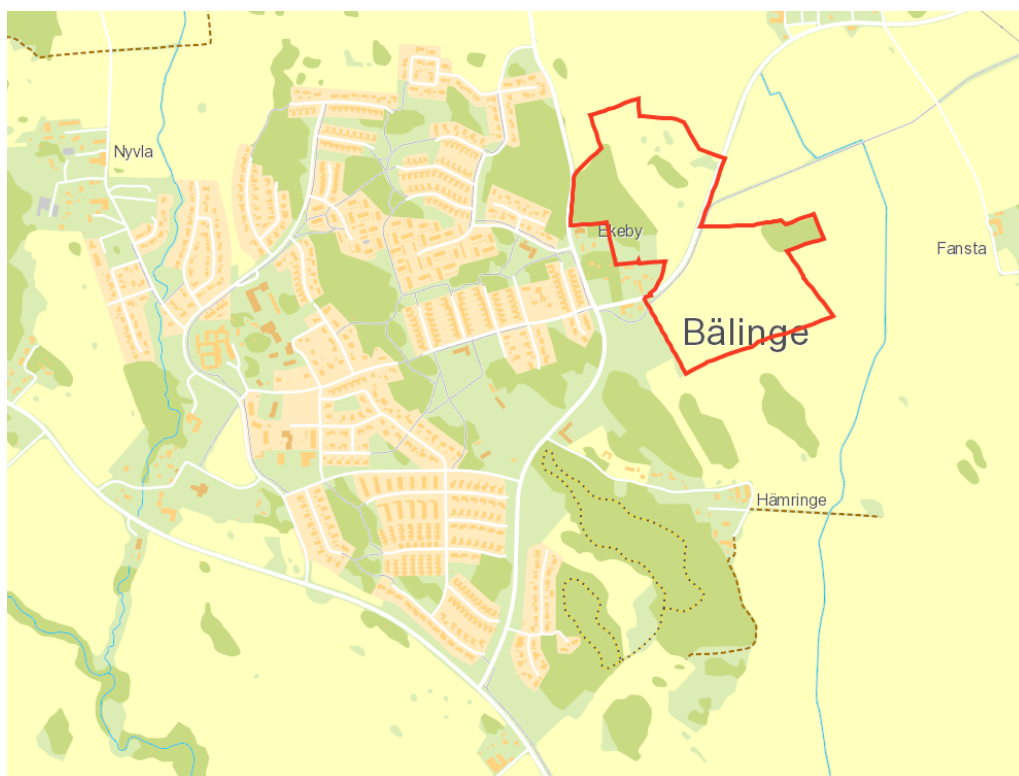


Bild 2 Översiktskarta som visar Bälinge tätort. Planområdet är markerat med röd linje.



Bild 3 Flygfoto som visar planområdet i dess omgivning. Planområdet är markerat med röd linje.

Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Bälinge ligger i ett öppet flackt slättlandskap, som präglas av jordbruksmark med inslag av åkerholmar. Planområdet utgörs av jordbruksmark och vegetationsklädda åkerholmar.



Bild 4 Vy från planområdet och väg 635 mot öster.



Bild 5 Vy sett från skogskanten i västra delen av planområdet mot söder.



Bild 6 Vy sett från skogskanten i den västra delen av planområdet mot öster.

Förändringar

Detaljplanen innebär att cirka 200 bostäder får uppföras i form av enbostadshus (villor), radhus, parhus och kedjehus samt ett mindre tillskott av flerbostadshus. Planen innehåller en förskola med sex avdelningar. Bebyggelsen ges en karaktär som är inspirerad av principerna i trädgårdsstaden och utformas så att den inte blir alltför framträdande i det öppna slättlandskapet. Åkerholmarna är viktiga landskapselement och utgör en naturlig avgränsning för bebyggelsen mot det öppna landskapet i öster.

Planen reglerar att öppningar/grönstråk skapas mellan bebyggelsen, skogsområdet i väster och det öppna landskapet i öster. Skogsområdet i väster och kringliggande mark

till åkerholmarna i öster planläggs som naturmark. Söder om väg 635 planläggs ett centralt placerat grönstråk som parkmark, som har koppling mot den kommunala fastigheten Bälunge-Ekeby 1:3 i väster. Närmast det öppna landskapet i öster planläggs också ett parkområde. Inom parkområdet ska en allmänt tillgänglig gångväg/slättpromenad anläggas, som i norra delen ansluter till en planerad slättpromenad inom pågående *Detaljplan för Gysta 1:13*. För att möjliggöra ett promenadstråk längs hela östra delen av planområdet kommer också naturmark att tas i anspråk.

Planen medger en glesare struktur av enbostadshus närmast det öppna landskapet och en tätare struktur av radhus, parhus och kedjehus i övriga delar av planområdet. Inom ett område söder om väg 635 medges några mindre flerbostadshus. Inom ett område norr om förskolan medges flexibla bestämmelser som möjliggör ett flerbostadshus (till exempel ett LSS-boende, som är en gruppboende för personer med funktionsnedsättningar) eller två friliggande enbostadshus.

För att åstadkomma en sammanhållen bebyggelse som anspelar till det omgivande slättlandskapet utformas bebyggelsen med fasadmaterial i trä och tegelröda sadeltak. Bebyggelsen tillåts uppföras med en högsta nockhöjd som motsvarar två våningar samt med en takvinkel på 27 till 38 grader.

För radhus, parhus och kedjehus reglerar planen en största byggnadsarea. För friliggande enbostadshus (villor) regleras en högsta byggnadsarea till 165 kvadratmeter per fastighet. Det finns också en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek för enbostadshusen.

För radhus, parhus och kedjehus regleras nockhöjden så att det också är möjligt att uppföra en vindsvåning. Placering och utformning av takkupor regleras också. För att åstadkomma en mer lantlig karaktär regleras radhusen så att varje byggnads taknock läggs parallellt med fasad mot gata.

Komplementbyggnader får utföras med en högsta nockhöjd på 4 meter. Garage/carports angöringssida ska placeras minst 6 meter från gata. Enbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgränser. Komplementbyggnader till enbostadshus ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet.

Inom områdena för flerbostadshus och ett område för kedjehus säkerställs utrymmen för en bostadsgårdar där lekplatser ska ordnas.



Bild 7 Illustrationsplan som visar förslag till utbyggnad inom planområdet. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.



Bild 8 Fasadvy som visar exempel på utformning av radhus mot gata. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.



Bild 9 Fasadvy som visar exempel på utformning av parhus mot gata. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.



Bild 10 Fasadvy som visar exempel på utformning av kedjehus mot gata. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.



Bild 11 Illustrationsvy som visar exempel på utformning av flerbostadshus. Vy från planområdet mot söder. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.

Förskola

Norr om väg 635 och nära entrén till området planläggs ett område för en förskola för totalt 108 barn med sex avdelningar. Området gränsar i väster till ett skogsområde av hagmarkskaraktär. Förskolan planeras att harmoniera i skala med omgivande planerad bebyggelse. Förskolan regleras med en högsta nockhöjd på 13 meter och en största byggnadsarea på 1 100 kvadratmeter.

Infart till förskolan sker via planerad gata i väster med två separata in- och utfarter. Förskolans placering möjliggör en trafiksida/angöringszon närmast gatan och en trygg och lugn förskolegård som vänder sig mot skogsområdet i väster. Parkeringsplatserna avses för behov som hämta/lämna-funktion, besökande och personalparkering. Trygga och säkra gång- och cykelvägskopplingar skapas till förskolan. Leveranser till och från köket samt sophämtning är tänkt att ske via angöringszonen, öster om förskolan.

Inom området finns flera fruktträd som till stor del avses sparas. Nya fruktträd föreslås planteras i anslutning till de befintliga fruktträden. För att möjliggöra en tillgänglig och trygg passage för barnen till skogsområdet planeras en grind vid förskolegårdens västra del.

Enligt Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet (KSN-2020-02088) gäller zon 3 vilket innebär ett ytkrav på minst 40 kvm per barn. Gårdsytan uppskattas till 6 800 kvm vilket innebär 62 kvm per barn. En marginal finns i planskedet för att ytkravet ska kunna uppfyllas vid färdigställande. Lokaliseringen av förskolan är i anslutning till naturmark, vilket är i enlighet med riktlinjens lokaliseringskrav. Enligt riktlinjen ska gården erbjuda en varierad miljö och innehålla grönska av naturkaraktär, vidare ska gården ha ett bra mikroklimat som möjliggör vistelse i både sol och skugga. Det finns goda möjligheter att uppnå riktlinjens krav på grönska av naturkaraktär samt goda sol- och skuggförhållanden i och med att befintlig grönska och naturmark finns på fastigheten och kommer att bevaras samt integreras i den kommande gårdsgestaltningen.



Bild 12 Illustrationsplan som visar förslag till förskola och skolgård inom planområdet. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.

Kulturmiljö

Trakten kring Bälunge är mycket rik på fornminnen från främst brons- och järnålder. De består framför allt av gravar och gravfält och skärvtenshögar samt ett mycket stort antal runstenar. Två arkeologiska utredningar, som omfattar två delområden, har genomförts under planarbetet.

I utredningen, *Arkeologi i Bälunge-Ekeby*, visar resultaten att det finns ett större och innehållsrikare grav- och boplatssområde norr om väg 635. Söder om vägen finns tre mer ytstora boplatssområden. Större delen av boplatslämningarna bör dateras till äldre järnålder (500 f.Kr–550 e.Kr). Troligen kan delar av grav- och boplatssområdet dateras till yngre bronsålder (1100–500 f.Kr). Föreslagna dateringar, omfattningen och utbredningen av boplatslämningarna och deras innehåll av arkeologiska objekttyper, kan ses som att lämningarna representerar 5–10 gårdar huvudsakligen från äldre järnålder.

I utredningen, *Åter i Bälunge-Ekeby*, har två fornlämningar kunnat lokaliseras, som båda var boplatssområden. En av dessa var en utvidgning av en tidigare lokaliserad fornlämning, medan den andra var okänd. I både områdena norr och söder om det nu aktuella utredningsområdet har utredningar genomförts 2021. I norr påträffades då flera boplatssområden av varierande storlek och komplexitet, varav några anslöt till den nu aktuella ytan. I söder fanns spridda lämningar, vilka ofta var mindre och låg glesare. Mot den bakgrunden verkar de nu påträffade lämningarna vara en del av gruppen av boplatssområden i norr. Detta förstärks av att de ligger på krönet av en sluttning mot norr. I samma sluttning ligger de sedan tidigare kända lämningarna. Dateringsmässigt torde lämningarna tillhöra bronsålder och/eller äldre järnålder på grund av förekomsten av skärvtenshögar i omgivningen, samt resultaten från andra boplatssområden med motsvarande lägen.

Innan byggnation kan ske ska dispens sökas för att dessa fornlämningar ska kunna flyttas från planområdet. Åtgärden bedöms vara nödvändig för att möjliggöra den nya bebyggelsen.

Natur och park

Planen reglerar att öppningar/grönstråk skapas mellan bebyggelsen, skogsområdet i väster och det öppna landskapet i öster. Åkerholmar och kringliggande mark i öster samt skogsområdet i väster planläggs som naturmark (**NATUR₁**).

Åkerholmar är biotopskyddade. Biotopskyddet innebär att det är förbjudet att vidta åtgärder eller bedriva verksamheter som kan skada naturmiljön i dessa biotoper. För åtgärder inom eller i närheten av biotopskyddade objekt krävs dispens. Åkerholmar utgör viktiga biotoper för växt- och djurliv och hyser potential för att upprätta viktiga ekologiska funktioner. Åkerholmar är också viktiga delar sett utifrån ett landskapsbildsperspektiv.

Söder om väg 635 planläggs ett centralt placerat grönstråk som parkmark (**PARK₁**). Inom parkområdet skapas utrymmen för två större parkområden som kopplas samman av smalare parkområden med utrymmen för gång- och cykelvägar. Parkområdet har koppling mot den kommunala fastigheten Bälunge-Ekeby 1:3 i väster.

Närmast det öppna landskapet i öster planläggs ett område som parkmark. Inom parkområdet ska en allmänt tillgänglig gångväg/slättpromenad anläggas, som i norra delen ansluter till gångväg/slättpromenad inom pågående *Detaljplan för Gysta 1:13*. För

att möjliggöra en sammanhängande slättpromenad tas också del av naturmark i anslutning till åkerholmarna i anspråk. Parkområdena skapar utrymme för mötesplatser, gång- och cykelstråk, dagvattenhantering med mera.

Ny åkerholme

I sydost 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. Åkerholmar ligger som små öar i åkermark. De består i grunden av berghällar, morän eller mycket stenig mark, som inte har varit odlingsbar. Många åkerholmar bär spår av slätter och bete. Åkerholmarna har olika utseende och storlek. De kan vara stenbemängda kullar, men också stora och skogbevuxna. Det är vanligt att det ligger fornlämningar på åkerholmarna. På åkerholmar finns ofta dungar med buskar och träd såsom till exempel slån, hassel, rönn och vildapel samt stenar.



Bild 13 En av åkerholmarna i planområdet. Vy mot norr.

Slättpromenad

Slättpromenaden utformas som en grusväg som är cirka 2 meter bred. I *Detaljplan för Gysta 1:13* planläggs också ett område som parkmark närmast det öppna landskapet i öster, som möjliggör en allmänt tillgänglig slättpromenad. Båda planerna bidrar på så sätt till att möjliggöra en slättpromenad längs en större sammanhängande sträcka, som omfattar området i höjd med Gystavägen i norr och det öppna landskapet och åkerholmarna i söder.

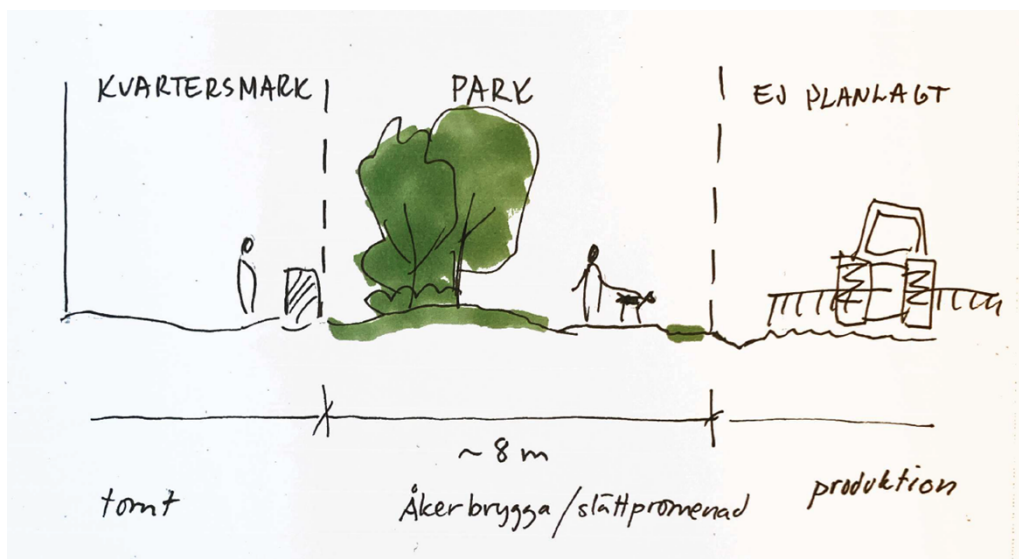


Bild 14 Principskiss som visar utformning av slättpromenad närmast det öppna jordbrukslandskapet i öster.

Brukningsvärd jordbruksmark

I miljöbalkens 3 kapitel 4 § slås fast att jordbruk är av nationell betydelse. Det innebär att brukningsvärd jordbruksmark endast får bebyggas om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, och om behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksmarkens faktiska kvalitet kan variera men jämfört med om marken exploaterats för bebyggelse så betraktas all jordbruksmark vara brukningsvärd. Till jordbruksmark räknas åker-, ängs- och betesmark.

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.

Planområdets läge ger goda förutsättningar att nyttja befintliga försörjningssystem för vatten och avlopp, gatunät och kollektivtrafik samt grundskola. För att exploatering av mark för bostäder ska räknas som ett väsentligt samhällsintresse krävs att den bidrar till att stärka en långsiktig hållbar utveckling på lokal, kommunal, regional och/eller nationell nivå. En utveckling av prioriterade tätorter, servicenoder och landsbygdsnäring räknas till sådant väsentligt samhällsintresse enligt Uppsala kommuns översiktsplan. Alternativa platser för en utbyggnad med cirka 200 bostäder, som inte ianspråktar jordbruksmark utanför den prioriterade tätorten, finns inte.

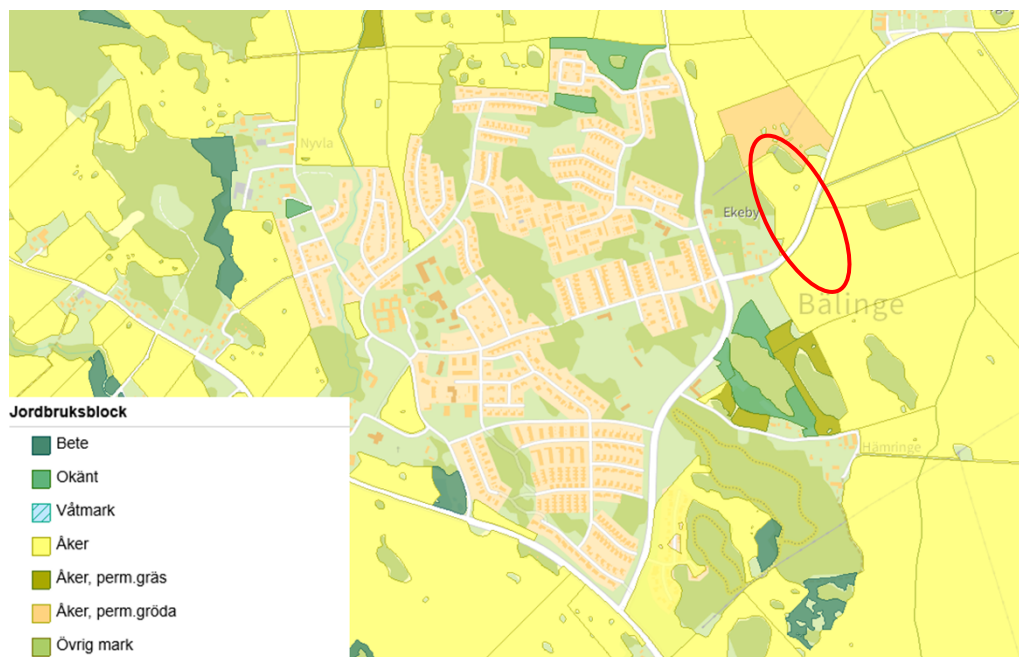


Bild 15 Utdrag ur jordbruksverkets kartering över jordbruksblock (uppgifter från 2019), som är ett avgränsat område med jordbruksmark. Jordbruksblocken innehåller uppgifter om maximalt stödberättigande jordbruksmark enligt EU:s definitioner. Planområdet berör åkermark som i karteringen är kategoriserad som "gård/miljö", vilket innebär att marken är stödberättigad för gårdsstöd och ersättningsstöd.

Lokaliseringsutredning

Vid exploatering av jordbruksmark ska en lokaliseringsutredning tas fram.

Lokaliseringsutredningen har gjorts som en del i planbeskrivningen. Syftet med lokaliseringsutredningen är att motivera den valda platsen för exploatering och motivera varför ingen annan plats bedöms vara lämplig för denna exploatering.

Planområdet har stöd i den gällande översiktsplanen. Den föreslagna bebyggelsen har utformats med hänsyn till landskapsbild, fornlämningar och naturvärden.

Förekomsten av fornlämningar har utretts vidare under planarbetet. I planområdets östra del finns ett flertal biotopskyddade åkerholmar som planläggs som naturmark. Närmast det öppna landskapet och åkerholmarna planläggs områden som parkmark för att åstadkomma en allmänt tillgänglig slättpromenad.

I Bälinge och Lövstalöt finns behov av att reservera en yta för en ny grundskola.

Behovet baseras på den prognosticerade befolkningsutvecklingen och planeringsmålen i översiktsplanen. Det aktuella planområdet i Bälinge-Ekeby 1:2 kompletterar bebyggelsen inom en prioriterad tätort, vilket innebär en god långsiktig tillgång till kommunal service och infrastruktur.

Detaljplanen ger förutsättningar för ett mer varierat utbud av bostäder i form av villor, radhus, parhus, kedjehus och flerbostadshus. Planområdet är flackt och har geotekniskt goda förutsättningar. Planområdet angränsar till anslutningspunkter till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Vatten- och avloppsnätet har kapacitet att hantera det behov som den föreslagna exploateringen genererar. Planområdet angörs från väg 635 och området ligger på gångavstånd till centrala Bälinge med det befintliga serviceutbudet. Serviceutbudet utgörs huvudsakligen av grundskola, förskola och livsmedelsbutik. Gator och ny bebyggelse bedöms kunna anläggas med god tillgänglighet inom planområdet. Inom planområdet reserveras ett område för en ny förskola på sex avdelningar. Planområdet bidrar till en naturlig utbyggnad av orten och

binder ihop samhället. De nya bostäderna möjliggör ett mer blandat bostadsutbud i Bälinge som skapar variation, och bedöms fungera bra ur kommunikationssynpunkt samt ha nära till samhällsservice.

Möjligheten att förtäta Bälinge inom den befintliga bebyggelsen är begränsad. Detta med anledning av att ortens karaktär huvudsakligen består av småhusbebyggelse och villakvarter. Utöver aktuell planläggning inom Bälinge-Ekeby 1:2 (lilafärgat större område) och Gysta 1:13 (lilafärgat mindre område) pågår planläggning inom fastigheten Bälinge-Nyvla 11:3 (gult område) som syftar till att möjliggöra cirka 75 bostäder.



Bild 16 Flygfoto över Bälinge tätort. Avgränsning av den prioriterade tätorten enligt översiktsplanen illustreras med vit streckad linje. Den aktuella detaljplanen och detaljplanen för Gysta 1:13 är markerade i lila.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Planområdet ligger i anslutning till väg 635, som Trafikverket är ansvarig för drift och underhåll av. Väg 635 utgör koppling mellan Bälinge och Lövestalöt och vidare österut mot väg 600 och E4:an. Väg 634 (väster om planområdet) förbinder Bälinge söderut via väg 631 och väg 600 mot Uppsala stad. Denna sträcka hanterar den största delen av trafikstringen till och från Bälinge i dagsläget. Samtliga vägar inom Bälinge utgörs av enskilda gator.

Hastigheten är skyltad till 70 km/h utanför tätorten och 40 km/h inom tätorten. Väg 634 söderut har ett uppmätt flöde på cirka 1 670 fordon per dygn, och längre norrut är flödet 520 fordon per dygn. Väg 635 har ett uppmätt flöde på cirka 1 500 fordon per dygn. Strax norr om korsningen mellan väg 635 och 634 har uppmäts till ett flöde av cirka 1 300 fordon per dygn, samt cirka 2 200 fordon per dygn söder om korsningen. Andelen tung trafik är som störst utmed väg 635 och har uppmäts till 13 procent.

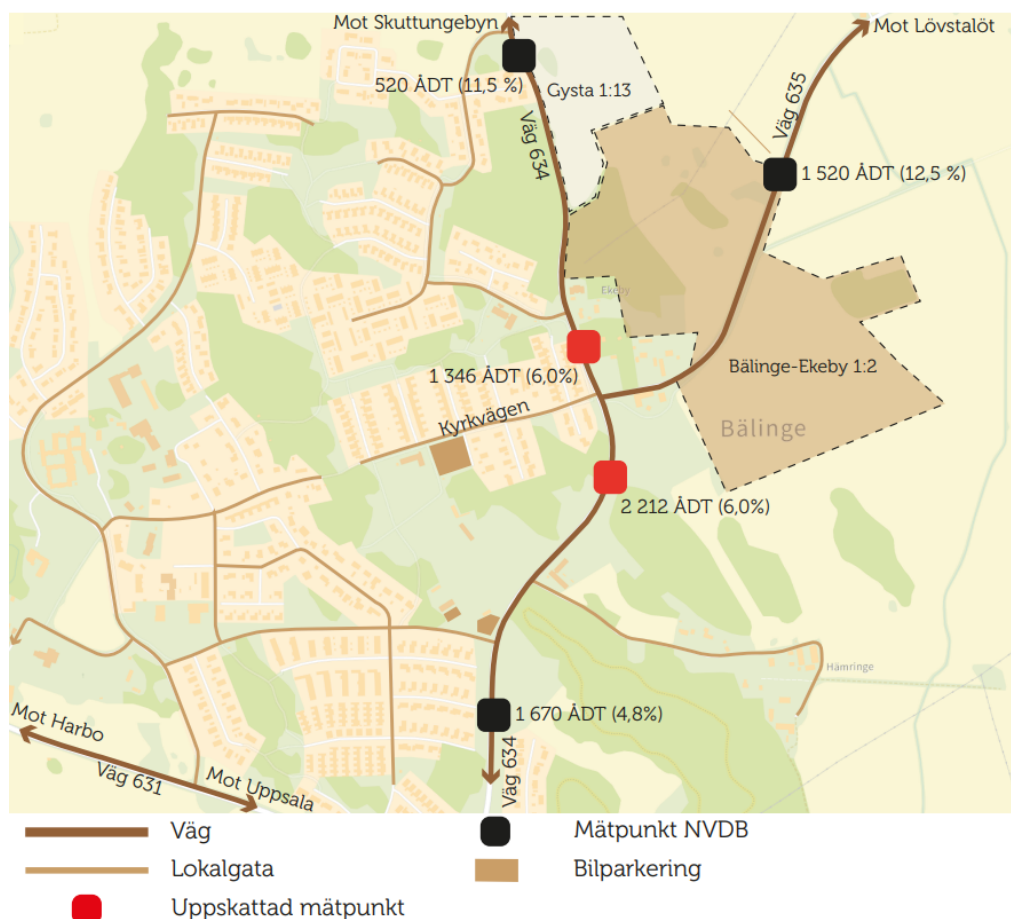


Bild 17 Översiktskarta med vägnätet i Bälinge inklusive trafikflöden. Planområdet är illustrerat med brun färg. Iterio.

Gång- och cykeltrafik

Mellan Bälinge och Lövestalöt, söder om väg 635, finns en gång- och cykelväg. Inom planområdet går gång- och cykelvägen längs den södra sidan av väg 635, och öster om planområdet viker den av och går tvärs genom dalgången till Lövestalöt.

Kollektivtrafik

Bälinge trafikeras av regionbussar med relativt hög turtäthet, i synnerhet under för- och eftermiddag. Närmaste busshållplats ligger vid väg 635 i höjd med korsningspunkten mellan väg 635 och 634.

Förändringar

Gatunät och utformning

En gemensam trafikutredning har tagits fram för aktuell detaljplan och *Detaljplan för Gysta 1:13*. Trafikutredningen baseras på en exploatering om totalt 250 bostäder inom båda planerna.

Planområdet beräknas alstra cirka 1 700 fordon per dygn. Cirka 800 fordon per dygn förväntas alstras i området norr om väg 635 och cirka 900 fordon per dygn förväntas alstras söder om väg 635. Cirka 10 procent av fordonen i den norra delen av planområdet förväntas åka norrut mot väg 634 (via *Detaljplan för Gysta 1:13*) och cirka 90 procent förväntas åka söderut mot väg 635.

Endast målpunktstrafik i form av boende, besökande, avfalls/leveranstrafik samt trafik till förskolan förväntas trafikera gatorna inom planområdet. Det regionala vägnätet bör skyltas om till 40 km/h i anslutning till planområdet. Gatorna inom planområdet bör skyltas till 30 km/h.

Infarterna till planområdet sker från väg 635 via en förskjuten korsningspunkt. Från väg 635 planeras två angöringsgator (huvudgator), en mot norr och en mot söder (**GATA₁**). Angöringsgatan utformas för dubbelriktad trafik med ensidig trädrad (med undantag för gatulänken mot väg 635 där trädrad placeras i mitten med enkelriktade körbanor på vardera sida). I norr kopplas angöringsgatan samman med lokalgata inom *Detaljplan för Gysta 1:13*.

Söder om väg 635 ansluts angöringsgatan (huvudgatan) till en lokalgata som utformas som en rundslinga med två avsticksvägar i väster. Den norra avsticksvägen har möjlighet att kopplas samman med en eventuell framtida planläggning inom fastigheten Bälunge-Ekeby 1:3. Inom planområdet finns tre områden som ansluts via kvartersgator. Längs angöringsgatan planeras en gång- och cykelväg, som i norr ansluter till en gång- och cykelväg inom *Detaljplan för Gysta 1:13*.

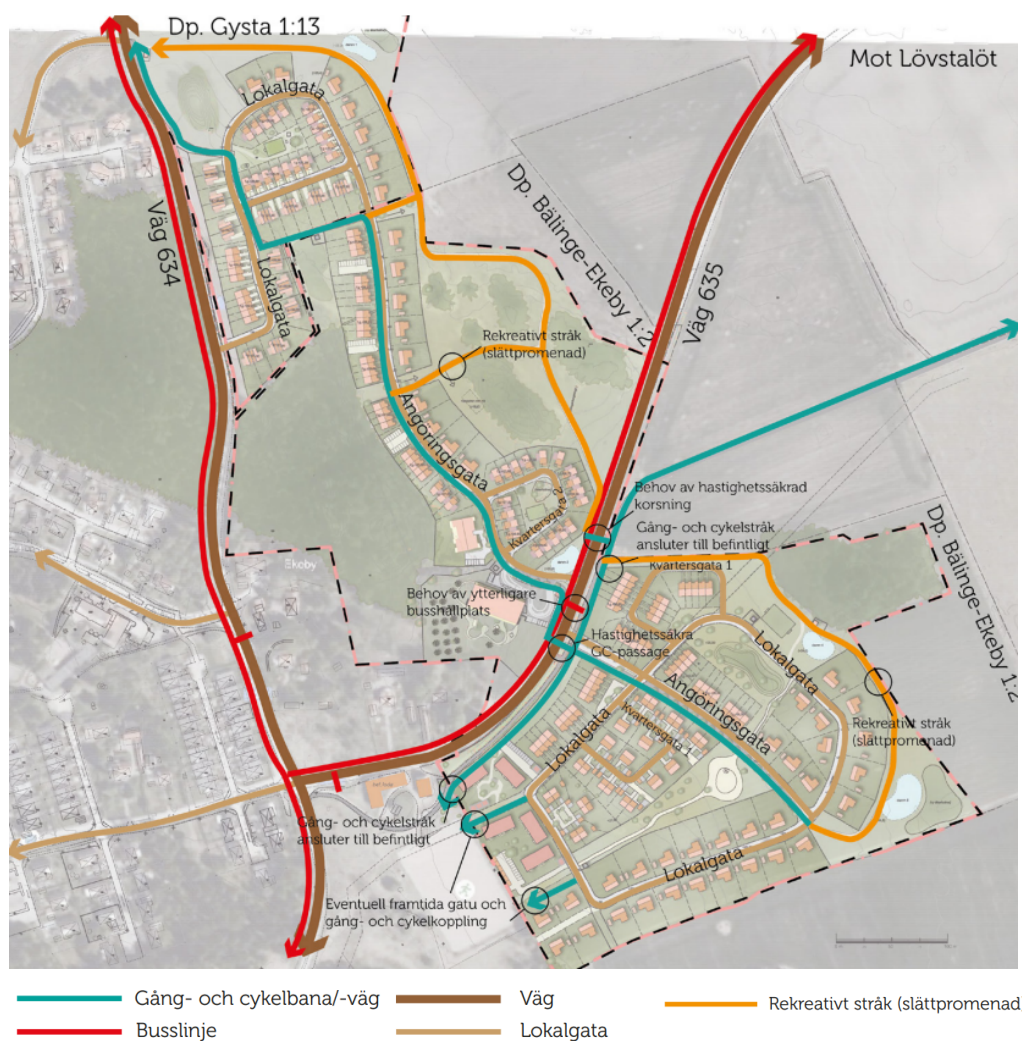
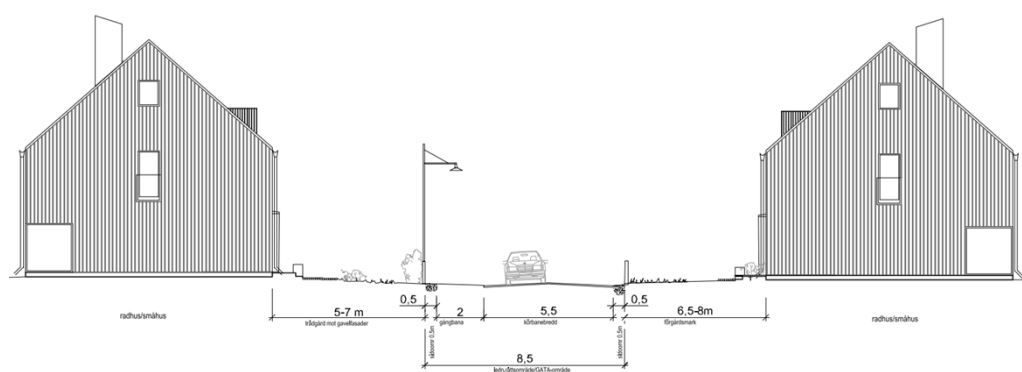
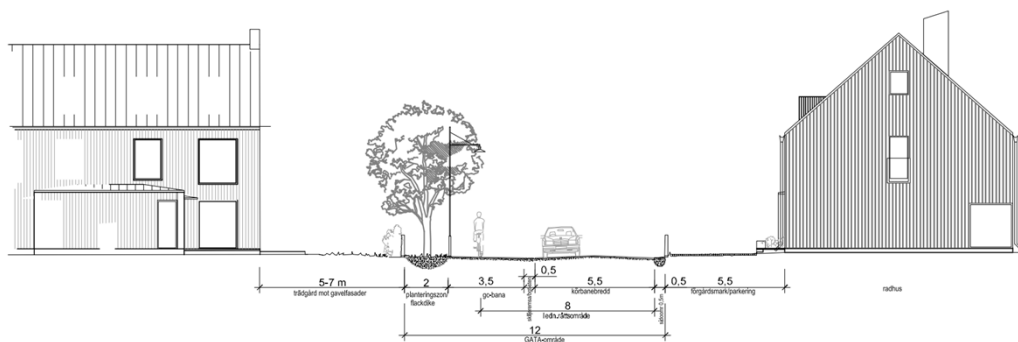


Bild 18 Föreslagen trafikstruktur inom detaljplanerna Bälunge-Ekeby 1:2 och Gysta 1:13. Iterio.



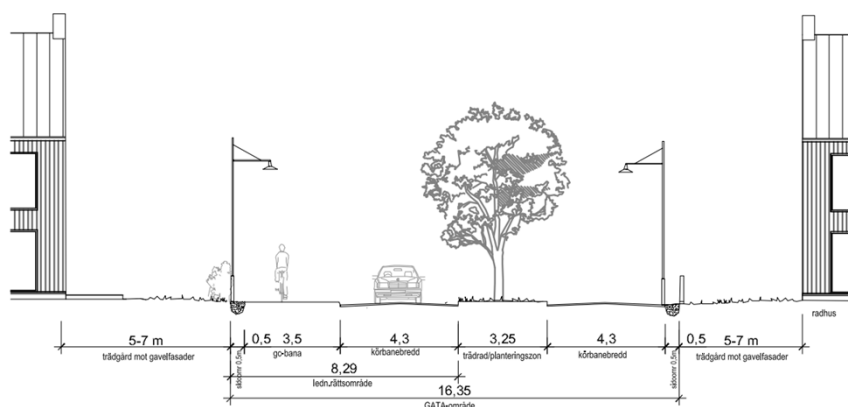
LOKALGATA

Bild 19 Sektion som visar lokalgata i området. Gatuområdet omfattar totalt 8,5 meter och innehåller en 2 meter bred gång- och cykelbana, 5,5 meter bred körbana, belysning och utrymmen för dagvattenhantering. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.



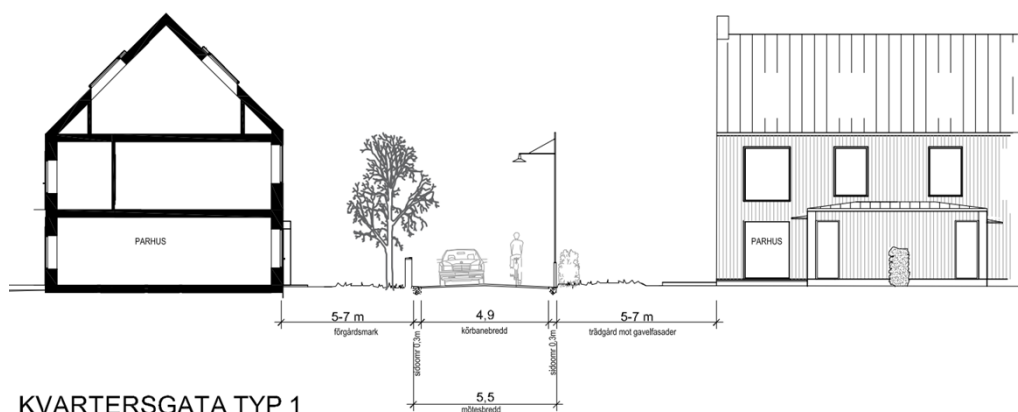
ANGÖRINGSGATA (NORD-SYDLIG RIKTNING)

Bild 20 Sektion som visar angöringsgata (nord-sydlig riktning). Gatuområdet omfattar totalt 12 meter och innehåller en 3,5 meter bred gång- och cykelbana, 5,5 meter bred körbana, planteringszon för träd, belysning och utrymmen för dagvattenhantering. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.



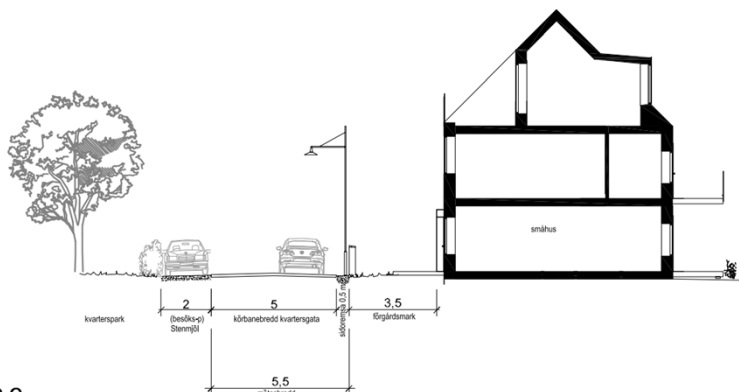
SYDLIG ANGÖRINGSGATULÄNK MOT VÄG 635

Bild 21 Sektion som visar sydlig angöringsgatulänk mot väg 635. Gatuområdet omfattar totalt 16,35 meter och innehåller en 3,5 meter bred gång- och cykelbana, två körbanor på 4,3 meter vardera med planteringszon för träd i mitten, belysning och utrymmen för dagvattenhantering. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.



KVARTERSGATA TYP 1

Bild 22 Sektion som visar kvartersgata typ 1. Gatuområdet omfattar totalt 5,5 meter och innehåller en 4,9 meter bred körbana, belysning och sidoutrymmen. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.



KVARTERSGATA TYP 2

Bild 23 Sektion som visar kvartersgata typ 2. Gatuområdet omfattar totalt 5,5 meter och innehåller en 5 meter bred körbana, belysning, en 2 meter bred parkeringszon för boende och sidoutrymme. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.

Gång- och cykeltrafik

Planen säkerställer att separata gång- och cykelvägar skapas för oskyddade trafikanter, särskilt skolbarn, att röra sig inom planområdet till bland annat den planerade målpunkten förskolan. En separat gång- och cykelväg med en bredd på 3,5 meter planeras utmed västra sidan av angöringsgatan. Gång- och cykelvägen kopplas samman med planerad gång- och cykelväg inom pågående *Detaljplan för Gysta 1:13*.

Längs lokalgator anläggs en 2 meter bred gångbana. På kvartersgatorna samsas gång- och cykeltrafikanter och biltrafikanter.

Närmast det öppna landskapet och åkerholmarna anläggs en allmänt tillgänglig "slättpromenad" med utrymme för mötesplatser. Slättpromenaden utformas som en grusväg med en bredd på cirka 2 meter.

Kollektivtrafik

Befintliga busshållplatser vid väg 635 säkerställer att området får nära tillgång till kollektivtrafikförbindelser. Kollektivtrafikens upptagningsområde baseras på ett radiellt avstånd på cirka 400 meter från lokaltrafikens hållplatser och bedöms fortsatt vara god i området. För att täcka in hela planområdet finns det behov av ytterligare en busshållplats utmed väg 635. Hållplatsens läge behöver studeras vidare med UL och Region Uppsala. Trygga och säkra gång- och cykelvägskopplingar bör säkerställas till hållplatsen.

Parkering och angöring

Parkeringsbehovet för bil och cykel bedöms kunna lösas inom kvartersmark.

Parkeringstal för Uppsala tillämpas för förskola och gruppboende (till exempel LSS-boende, som planeras norr om förskolan).

För att reglera antalet utfarter mot gata för radhusområdena norr om väg 635 säkerställs att gemensamma parkeringsytor ordnas. Gemensamma parkeringsytor anläggs också inom flerbostadshusområdena i sydväst.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Det ska finnas möjlighet att parkera (parkering för rörelsehindrad) och angöra max 25 meter från varje entré.

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Mark och geoteknik

Planområdet utgörs huvudsakligen av åkermark som delas i norr och söder av väg 635 med tillhörande cykelväg. I norra delen förekommer det lokalt skogspartier och en större energiskog i de allra nordligaste delarna. Hela området sluttar svagt åt sydost med en nivåskillnad på cirka 4 meter mellan högsta punkten i nordväst och lägsta i sydost. Det södra området omges av diken och avvattningen sker enligt kartunderlag åt söder. Norra åkern omges av moränmark med lokala inslag av berg i dagen.

Partierna med fastmark utgörs av morän på berg. Ytligt berg och även berg i dagen förekommer i dessa områden. Inga sonderingar eller provtagningar har utförts i dessa partier. Om schakt ska utföras i dessa områden finns stor risk för bergschakt.

Åkermarken inom det norra området består av siltig lera med något varierande lerdjup. Lerans mäktighet är upp till 10 meters djup. I södra delen är lerdjupen något mäktigare än i det norra området. I västra delen av detta område bedöms lerdjupen vara upp till cirka 10 meter och i det mittersta området till cirka 5 meter. Lermäktigheterna ökar sedan österut för att som mest vara 19 meter. Även inom detta åkerområde har leran inslag av silt. Inom hela planområdet underlagras leran av friktionsjord, sannolikt morän.

Grundläggning av villor och radhus bedöms kunna utföras med plattor på mark på torrskorpelera eller silt. I det sydöstra området är torrskorpan tunnare och här bör kompletterande undersökningar avseende lerans sättningsbenägenhet utföras. Viss risk för behov av pålgrundläggning bedöms därför föreligga i detta område. Detta beror också på byggnadernas laster. Vid större byggnader inom området, till exempel handel eller skolor ska grundkonstruktioner pålas. Vägar kan byggas utan förstärkning under förutsättning att enbart mindre uppfyllnader utförs.

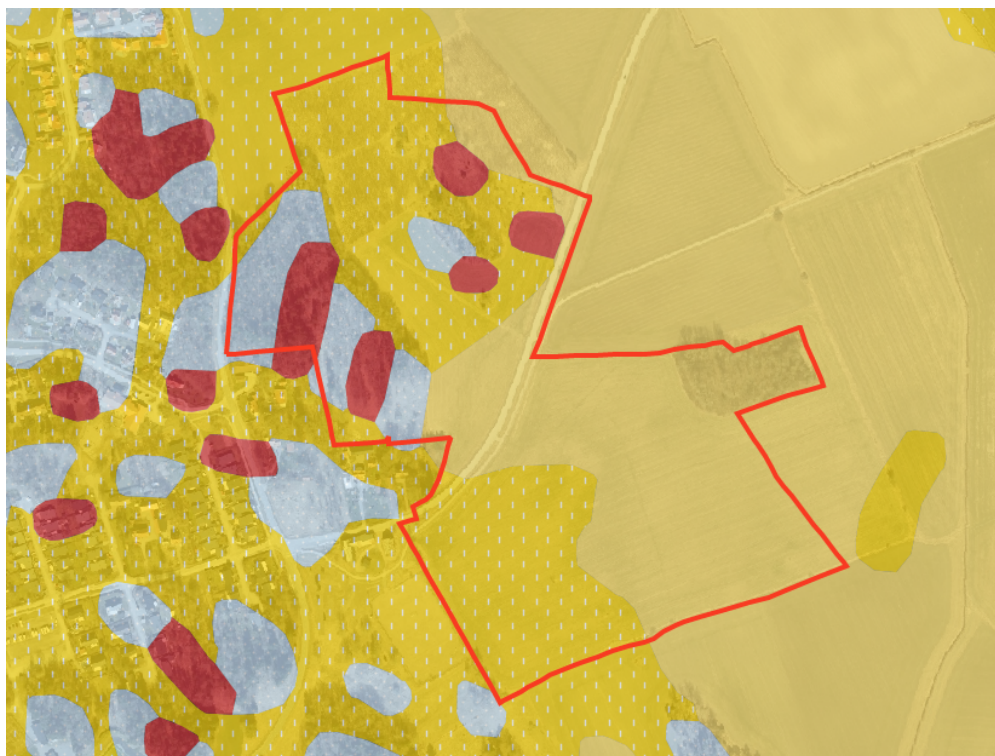


Bild 24 Jordartskarta med planområdet markerat med röd linje. Röd färg visar berg, blå färg morän och gul färg lera.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten (Fyrisån Åloppebäcken Jumkilsån)

Planområdet avvattnas till Fyrisån via Sundbromarksbäcken, Åloppebäcken och Jumkilsån. Vid Vatteninformationssystemets (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån, Åloppebäcken och Jumkilsån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027.

Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda och undvika nya föroreningskällor. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Nedströms avrinningsområdet finns grundvattenförekomsten Jumkilsåsen-Broby som enligt VISS i sin senaste statusklassning har tilldelats god kemisk och kvantitativ status.

Uppsala kommun har upprättat ett dagvattenprogram (2014) där övergripande mål och strategier har tagits fram för att erhålla en hållbar dagvattenhantering och uppfylla åtaganden enligt vattendirektivet. Fyra övergripande mål har formulerats för dagvattenhanteringen och innebär att:

- Bevara vattenbalansen – vattenbalansen och den befintliga grundvattennivån ska inte påverkas negativt i samband med utvecklingen av stad och landsbygd inom kommunen.
- Skapa en robust dagvattenhantering – dagvattenhanteringen ska utformas så att skador på allmänna och enskilda intressen undviks.

- Ta recipienthänsyn – hanteringen av dagvatten ska möjliggöra att god status uppnås i Uppsalas recipienter.
- Berika stadslandskapet – dagvattenhanteringen ska bidra till ett attraktivt stadslandskap.

Dagvatten

En gemensam dagvattenutredning för detaljplanen och *Detaljplan för Gysta 1:13* har tagits fram under planarbetet.

Dagvatten från nya bostadskvarter, parkytor och lokalgator föreslås avvattnas via traditionellt ledningssystem till öppna dagvattendammar för fördröjning och rening innan utsläpp till befintligt dikessystem. Det finns möjlighet till att avsätta geografiska stora ytor i plankartan till dagvattenanläggningar för att säkerställa och reglera dagvattenhanteringen med planbestämmelser. Utifrån nuvarande höjdsättning inom exploateringsområdet krävs fyra dagvattendammar. Dagvattendammarna som redovisas i bild 26 (nästa sida) är endast principiellt utformade och placerade i området.

Vidare pågår det i dagsläget en aktiv samordning mellan Uppsala Vatten och Avfall AB och Aros Bostadsutveckling AB avseende optimering av systemlösningen för dagvattenhanteringen med syfte att minska antalet dagvattendammar ytterligare. För samordningen krävs en mer detaljerad höjdsättning inom planområdena, vilket också är en förutsättning för att kunna låsa ytor i plankartan och formulera planbestämmelser för dagvattenhanteringen inom detaljplanen och *Detaljplan för Gysta 1:13*.

Vid dimensionering av ledningsnät och dagvattendammar har ingen hänsyn tagits till lokalt omhändertagande av dagvatten inom planerade bostadsområden, eftersom det är svårt att säkerställa anläggningarnas långsiktiga kapacitet och funktion. Det föreligger dock inget hinder för kommande fastighetsägare att anlägga LOD-lösningar (lokalt omhändertagande av dagvatten) där så är möjligt eller önskvärt. Dagvatten från takytor eller andra hårdgjorda ytor kan med fördel samlas in för att användas vid till exempel bevattning. Hushållning av vattenresurser är en högst aktuell fråga i Uppsala då kommunen fått införa bevattningsförbud under perioder med långvariga eller återkommande torrperioder. Det är även fördelaktigt ur ett reningsperspektiv med en tvåstegsrening, det vill säga både i en LOD-lösning och i föreslagna dagvattendammar. Exempel på lämpliga lokala lösningar i denna typ av område är infiltration i grönytor, stenkista vid stuprören och uppsamling i regnvattentankar.

Vid utformning av exploateringsområdet har hänsyn tagits till befintliga avskärande diken runt uppströms belägna skogspartier, detta för att förhindra att diffus naturmarksavrinning ska avledas genom exploateringsområdet. I kommande skeden av exploateringsprocessen och projekteringsskedet behöver funktionen i de befintliga avskärande diken säkerställas. Vid behov kan kompletterande avskärande diken behöva anläggas i gränsen mellan befintlig skogs-/jordbruksmark och ny bebyggelse för att inte skapa instängda områden där dagvatten kan ansamlas och orsaka marköversvämning uppströms eller inom exploateringsområdet. De avskärande diken syftar också till att avlasta ledningsnätet samt fördröjnings- och reningsanläggningarna i samband med dimensionerande regn och mer intensiva nederbördstillfällen. I Figur 5-3 visas en översikt på befintliga avskärande diken som exploateringsområdet anpassats efter och behovet av kompletterande diken eller kulverteringar/trummor som säkerställer hanteringen av diffus naturmarksavrinning.

Slutsatsen är att med föreslagen dagvattenhantering kan en hög total reningseffekt uppnås om dammarna utformas på ett bra sätt. Enligt föroreningsberäkningarna förväntas föroreningarna minska eller ligga omkring befintlig situations nivåer efter rening. Planerad exploatering bedöms inte försvåra förutsättningen att nå miljökvalitetsnormerna (MKN) i recipienten under förutsättning att dagvattnet fördröjs och renas i tillräcklig omfattning.

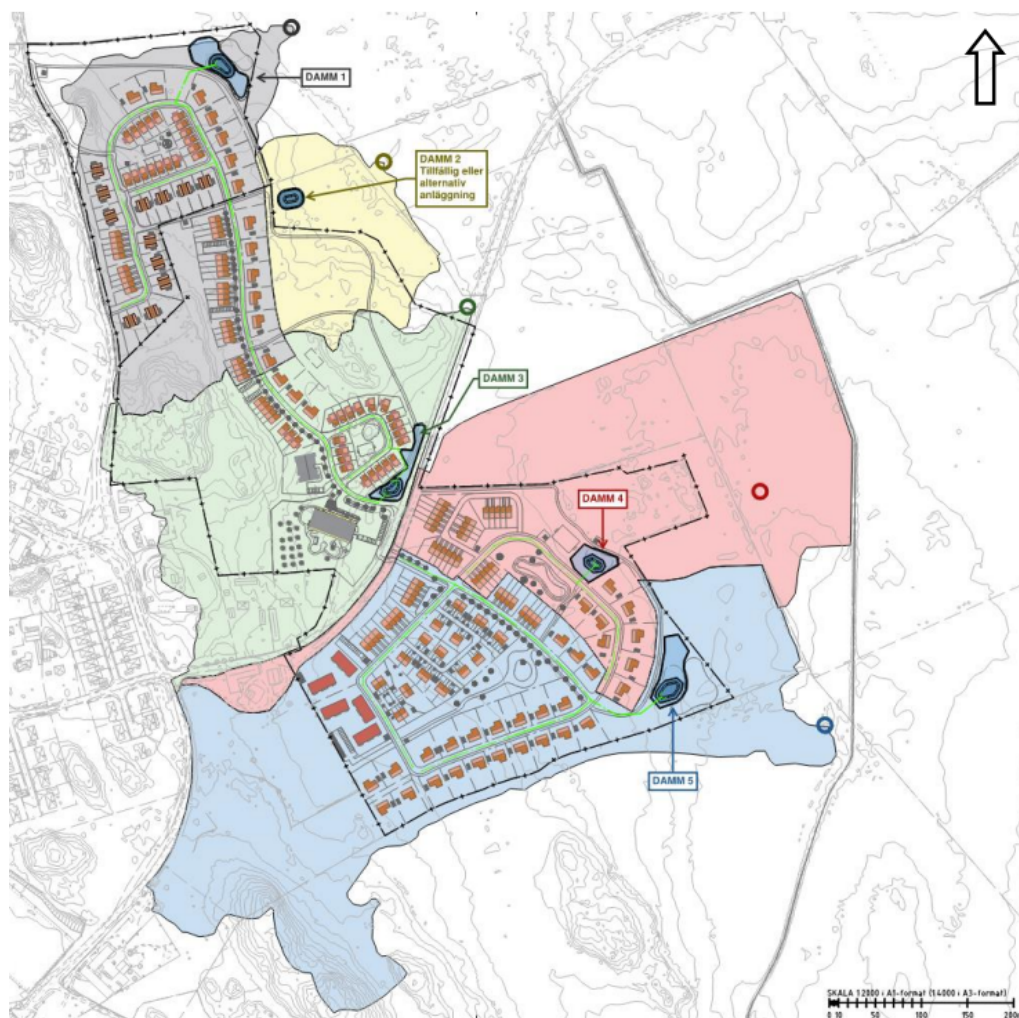


Bild 25 Illustration över föreslagen hantering av dagvatten inom detaljplanen och Detaljplan för Gysta 1:13. Structor.

Översvämningsrisker

För att kunna hantera och avleda flöden som uppstår vid extrem nederbörd eller skyfall på ett kontrollerat sätt behöver nya sekundära avrinningsvägar skapas som är anpassade efter exploateringsområdets utformning och höjdsättning. Vid höjdsättning av exploateringsområdet kan husplaceringar och fastighetsgränser behöva anpassas för att skapa säkra skyfallsvägar och korridorer förbi nya bostadshus.

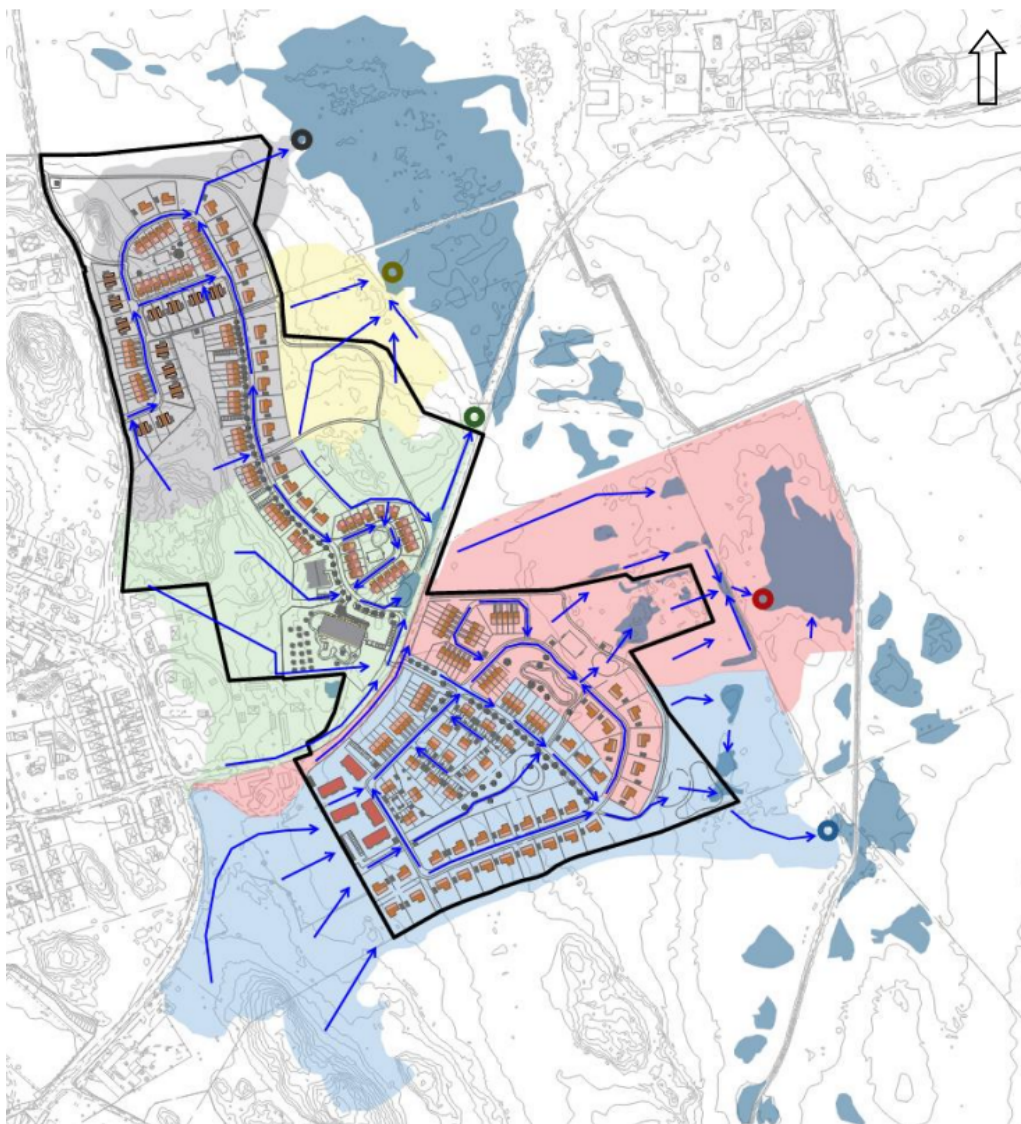


Bild 26 Förslag på skyfallshantering inom detaljplanerna (Bälunge-Ekeby 1:2 och Gysta 1:13)
 Utredningsområdet är markerat med svart linje. De blå pilarna visar nya sekundära avrinningsvägar som ansluter yttligt till befintliga instängda områden nedströms planområdet för Bälunge-Ekeby 1:2. Structor.

Hälsa och säkerhet

Buller

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

En gemensam trafikbullerutredning för aktuell detaljplan och *Detaljplan för Gysta 1:13* har tagits fram. Planområdet utsätts för buller från trafiken på väg 634 och väg 635 samt nya gator. Med föreslagen byggnadsutformning och med rätt lägenhetsplanlösning kan bostäder med mycket god ljudkvalitet åstadkommas.

70 km/h – Dagens skyltade hastighet

Vid närmast planerade bostäder fås upp mot 60 dB(A) ekvivalenta ljudnivåer med 70 km/h. Cirka 80 procent av bostäderna får dock högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför alla bostadsrum. Med förstärkt trafikbullerisolering blir ljudkvalitetsindex 2,1 och

bostäder med mycket god ljudkvalitet kan byggas. Väljs minimikraven enligt Boverkets byggregler (BBR) blir ljudkvalitetsindex 1,2 som innebär god ljudkvalitet.

40 km/h – Diskuterad ny skyltad hastighet

Inga planerade bostäder får över 55 dB(A) ekvivalentnivå med 40 km/h. Bostäderna kan planeras utan hänsyn till trafikbullret utomhus. Med förstärkt trafikbullerisolering blir ljudkvalitetsindex 2,4 och bostäder med mycket god ljudkvalitet kan byggas. Väljs minimikraven enligt Boverkets byggregler (BBR) blir ljudkvalitetsindex 1,5 som innebär god ljudkvalitet.

Samtliga bostäder kan, för båda hastighetsalternativen, få gemensamma eller enskilda uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Förskolans uteytor

70 km/h – Dagens skyltade hastighet

På förskolans uteytor blir ekvivalentnivåerna 1,5 meter över mark högst 50 dB(A) på cirka 60 procent av skolgården. Närmast väg 635 fås över 60 dB(A).

40 km/h – Diskuterad ny skyltad hastighet

På förskolans uteytor blir ekvivalentnivåerna 1,5 meter över mark högst 50 dB(A) på cirka 80 procent av skolgården. Närmast väg 635 fås upp mot 60 dB(A), 50 dB(A) på större delar av skolans uteytor och på övriga delar högst 55 dB(A) ekvivalentnivå.

Med bullerskyddsskärm, med en höjd av 2,5 meter för 70 km/h respektive höjd 2,0 meter för 40 km/h fås högst 50 dB(A) ekvivalent och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå på hela skolgården.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar i området.

Luft

Enligt kartor över partikelhalt framtagna av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund (2020) ligger halterna av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) under fastställt normvärde och miljökvalitetsmål.

Brand

För att skapa förutsättningar för räddningsinsatser behöver brandposter anläggas i området. Strategiska platser för brandposter beslutas i dialog med räddningstjänsten.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp samt dagvatten

Det planerade bebyggelsestillskottet ryms inom det kapacitetstak som finns avseende spillvatten i området Flogsta-Bälinge-Lövstalöt, som belastar samma del av ledningsnätet för spillvatten.

Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet ligger i dagsläget utanför kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Genomförandet av detaljplanen innebär att verksamhetsområdet behöver utvidgas. Uppsala Vatten och Avfall AB har gjort en utredning som visar att det finns förutsättningar och kapacitet för att ansluta den nya bebyggelsen till dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Exakt hur planområdet ansluts till allmänt vatten och avlopp utreds när plankarta och fastighetsindelning är klar.

När detaljplanen vunnit laga kraft kommer Uppsala Vatten föreslå till kommunfullmäktige att verksamhetsområdet utökas så att den föreslagna bebyggelsen inom planområdet ingår i verksamhetsområdet för dricks-, spill- och dagvatten.

En pumpstation behövs inom planområdet för att säkerställa hanteringen av spillvatten i utkanten av Bälinge. Pumpstationen placeras söder om väg 635, i anslutning till parkmark. Planen reglerar pumpstationens placering, så att det finns ett minsta skyddsavstånd på 50 meter till närmaste bostad. Pumpstationen planläggs som en teknisk anläggning med byggrätt för en pumpstation (E₁) samt att det finns tillräcklig yta för angöring och uppställning av fordon till pumpstationen.

Avfall

Avfallshämtning för hushållsavfall ska kunna ske enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att avståndet (dragvägen) mellan avfallsrummet och hämtfordonet får vara högst 10 meter. Dragvägen ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader. Renhållningsfordon ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser.

Avfallshantering sker vid respektive bostad eller samordnad lösning mellan flera bostäder.

El

Planområdet ligger inom Uppsala Energis försörjningsområde. Tre områden för nya transformatorstationer planeras. Transformatorstationerna planläggs som tekniska anläggningar, med byggrätter för transformatorstationer.

Värme

Den övervägande delen av bebyggelsen utanför Uppsala stad försörjs av enskilda värmeanläggningar baserade på el, olja eller biobränsle. I nybyggda småhus utanför tätorten installeras ofta olika typer av värmepumpar. I äldre bebyggelse och på landsbygden är uppvärmning med olja vanlig, men särskilt på landsbygden förekommer ofta ved som bränsle. Detaljplanen reglerar inte vilken energikälla som ska användas.

Tele och bredband

Planområdet kan försörjas med tele och bredband.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
NATUR	<p><i>Naturområde</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att värna skogsområdet i den västra delen av planområdet som inte är lämpligt att bebygga med anledning av områdets natur- och rekreationsvärden.</p>

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
VÄG₁	<p><i>Allmän väg</i></p> <p>Väg 635 är en statlig väg som Trafikverket är ansvarig för drift och underhåll av. Väg 635 utgör koppling mellan Bälinge och Lövestalöt och vidare österut mot väg 600 och E4:an.</p>
GATA₁	<p><i>Gata</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräckliga gatusektioner. Från väg 635 planeras två angöringsgator (huvudgator), en mot norr och en mot söder (GATA₁). Angöringsgatan utformas för dubbelriktad trafik med ensidig trädtrad (med undantag för gatulänken mot väg 635 där trädtrad placeras i mitten med enkelriktade körbanor på vardera sida). Söder om väg 635 ansluts angöringsgatan (huvudgatan) till en lokalgata (GATA₁) som utformas som en rundslinga med två avsticksvägar i väster. Gatusektionerna redovisas i planbeskrivningen under rubriken <i>Trafik och tillgänglighet</i>.</p>
GÅNG₁CYKEL₁	<p><i>Gångväg, Cykelväg</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en ny gång- och cykelväg som ansluter till en planerad gång- och cykelväg inom <i>Detaljplan för Gysta 1:13</i>. Det övergripande syftet är att skapa en sammanhängande gång- och cykelväg inom båda planerna, som omfattar en sträcka i höjd med Gystavägen i norr och södra delen av detaljplanen.</p>

NATUR₁*Naturområde*

Åkerholmarna och kringliggande mark till dessa planläggs som naturområde. Åkerholmar omfattas av ett generellt biotopskydd. Åkerholmar är också viktiga delar sett utifrån ett landskapsbildsperspektiv. För att möjliggöra en sammanhängande slättpromenad behöver också naturmark i anslutning till åkerholmarna tas i anspråk.

PARK₁*Park*

Söder om väg 635, i ett centralt läge i planområdet, planläggs ett större område som parkmark. Inom parkområdet skapas utrymmen för två större parkområden som binds samman av smalare parkområden med utrymmen för gång- och cykelvägar. Närmast det öppna landskapet i öster planläggs ett område som parkmark som möjliggör en allmänt tillgänglig slättpromenad som kopplas samman med det centrala parkområdet. För att möjliggöra en sammanhängande slättpromenad tas också del av naturmark i anslutning till åkerholmarna i anspråk. Parkområdena skapar utrymme för mötesplatser, gång- och cykelstråk, dagvattenhantering med mera.

*Kvartersmark***Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****B***Bostäder*

Planens huvudsakliga syfte är att planlägga för bostäder i anslutning till Bälunge med närhet till natur, park, service och kollektivtrafik. Bostäder är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i markanvändningen.

S₁*Förskola*

Område i planen reserveras för en förskola som omfattar sex avdelningar. Området ligger nära områdets infart och i anslutning till ett skogsområde i ett centralt läge i planområdet.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****E₁***Transformatorstation*

Utrymme för tre transformatorstationer reserveras inom tre områden för att kunna försörja området med el. Områdena är placerade i anslutning till allmän plats för att åstadkomma god åtkomst för drift och service.

E₂*Pumpstation*

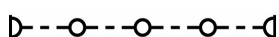
Bestämmelsen syftar till att säkerställa en plats för pumpstation för spillvatten i anslutning till en åkerholme söder om väg 635. Pumpstationens placering baseras på en utredning av Uppsala Vatten och Avfall AB.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv***Utformning***gång***Gångväg (slättpromenad)*

Inom parkområdet i öster, som till viss del också omfattar naturmark, säkerställs att en allmänt tillgänglig gångväg/slättpromenad anläggs.

Åkerholme*Åkerholme ska anläggas*

För att rama in bebyggelsen mot det öppna landskapet föreslås att en ny åkerholme anläggs i sydost. Den nya åkerholmen ska utformas i likhet med naturligt förekommande åkerholmar vad gäller storlek, höjd och vegetation.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv***Utfartsförbud*

Utfartsförbud är placerat mellan allmän plats och kvartersmark på flera ställen inom planområdet, till exempel vid korsningar mot gatan. Bestämmelsen syftar i huvudsak till att begränsa antalet utfarter från bostadsområden samt att begränsa utfarter till väg 635. Placeringen av områdets utfarter mot väg 635 har noga utretts för att uppnå optimala siktförhållanden.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv***Mark***n₁***Marken är avsedd för lek*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att lekplatser anordnas inom flerbostadshusområdena i sydväst och inom ett område med småhus norr om väg 635.

n₂*Parkering får endast anordnas som en eller två gemensamma parkeringsytor*

Syftet är att reglera antalet utfarter mot gata för radhusområdet som ligger i anslutning till skogskanten i väster. Det får ordnas max två gemensamma parkeringsytor inom egenskapsområdet.

n₃*Parkering får endast anordnas som en gemensam parkeringsyta*

Syftet är att reglera antalet utfarter mot gata för radhusområde. Det får ordnas max en gemensam parkeringsyta inom egenskapsområdet.

n₄*Plank med en höjd av 1,10 meter ska uppföras på östra sidan av parkering*

Syftet är att hindra strålkastarljus från bilar som parkerar på gemensam parkering inom flerbostadshusområde.

*Omfattning***e₁ 0,0***Största byggnadsarea är angivet värde i m²*

Syftet med bestämmelsen är att begränsa omfattningen på den tillkommande bebyggelsen för att säkerställa en god boendemiljö.

e₂ 0,0*Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet*

Syftet med bestämmelsen är att begränsa omfattningen på den tillkommande bebyggelsen för enbostadshus för att säkerställa en god boendemiljö.

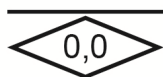
e₃*Största byggnadsarea är 580 kvadratmeter per flerbostadshus*

Syftet med bestämmelsen är att begränsa omfattningen på den tillkommande bebyggelsen för flerbostadshus för att säkerställa en god boendemiljö.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****e₄**

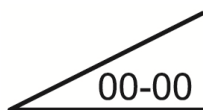
Största byggnadsarea är 135 kvadratmeter per friliggande enbostadshus

Syftet med bestämmelsen är att begränsa omfattningen på den tillkommande bebyggelsen för enbostadshus för att säkerställa en god boendemiljö.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Med nockhöjd menas byggnadens högsta höjd. Syftet är att skapa en småskalig bebyggelse som förhåller sig väl till omgivande befintlig bebyggelse i Bälinge och till det öppna landskapet i öster.



Takvinkeln får vara mellan angivet värde och angivet värde i grader

Syftet med bestämmelsen är att säkra en sammanhållen god arkitektur i ett område med öppen känslig landskapsbild.

f₁

Endast friliggande enbostadshus

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en glesare struktur av villor närmast det känsliga slättlandskapet i öster.

f₂

Endast radhus

Planbestämmelsen syftar till att reglera en tätare struktur av radhus i anslutning till skogsområdet i väster och nära områdets entré och väg 635. Syftet är också att skapa en god blandning av olika bostadsformer i planområdet.

f₃

Endast parhus

Planbestämmelsen syftar till att reglera en tätare struktur av parhus inom olika områden för att skapa en god blandning av bostadsformer i planområdet.

f₄

Endast kedjehus

Planbestämmelsen syftar till att reglera en tätare struktur av kedjehus inom olika områden för att skapa en god blandning av bostadsformer i planområdet.

f₅

Endast flerbostadshus

Planbestämmelsen syftar till att skapa några områden med flerbostadshus för att skapa en god blandning av bostadsformer i planområdet.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****f₆***Endast flerbostadshus eller friliggande enbostadshus*

Norr om förskolan medges flexibla bestämmelser som möjliggör ett flerbostadshus (till exempel ett LSS-boende, som är en gruppboende för personer med funktionsnedsättningar) eller två friliggande villor.

f₇*Byggnader ska utformas i trä med tegelröda sadeltak*

Syftet är att säkerställa att ett sammanhållet uttryck skapas i området med anledning av områdets läge, synligt på långt håll i slättlandskapet.

f₈*Takkupa får ha maxbredd på 3,0 meter och sluta minst 1,0 meter från taknock. Mot gata får högst två takkupor per bostad uppföras*

Syftet är att styra utformning och antal takkupor på radhus, parhus och kedjehus.

f₉*Taknock ska läggas parallellt med fasad mot gata*

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

f₁₀*Komplementbyggnader ska utformas med en högsta nockhöjd på 4,0 meter*

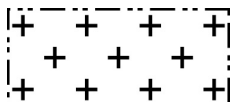
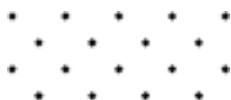
Syftet är att begränsa nockhöjden för komplementbyggnader så att de underordnar sig huvudbyggnader.

Placering**p₁***Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns*

Planbestämmelsen syftar till att friliggande enbostadshus placeras med tilläckligt avstånd till andra bostadsfastigheter och övriga fastighetsgränser. Det gör att karaktären blir gles, och avståndet mellan byggnad och gata ger området en lantlig karaktär med öppnare gaturum där grönska kan möta gatan, samt skapas vyer ut mot det öppna slättlandskapet.

p₂*Garage/carports angöringssida ska placeras minst 6,0 meter från gata*

Planbestämmelsen syftar till att det skapas tillräckligt utrymme för personbil att parkera framför garaget eller carporten.

Planbestämmelse**p₃***Fastighet***d₁₀****Beskrivning och motiv**

Komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet

Planbestämmelsen som omfattar enbostadshus syftar till att säkerställa ett lämpligt avstånd för komplementbyggnader mot annan bostadsfastighet.

Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att avgränsa den nya bebyggelsens utbredning, säkerställa bebyggelsefria ytor mot parkområden, ledningar och säkerställa ett byggnadsfritt område på 6,0 och 4,5 meter mot gata.

Endast komplementbyggnad får placeras

Syftet är att styra var komplementbyggnader, som till exempel gemensamt sophus, får placeras inom planområdet. Det regleras framförallt inom områden för flerbostadshus i sydväst men också inom några områden för småhus.

Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter

För enbostadshus regleras en minsta fastighetsstorlek för att uppnå en öppenhet och glesare karaktär närmast det öppna slättlandskapet.

Administrativa bestämmelser**Planbestämmelse****u₁****Beskrivning och motiv**

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Planbestämmelsen syftar säkerställa utrymme för nya och befintliga ledningar inom planområdet.

g₁

*Markreservat för gemensamhetsanläggning.
Kvartersmark*

Syftet är att möjliggöra bildande av gemensamhetsanläggning inom området.

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas av plan- och byggnadsnämnden under första kvartalet 2024. Under förutsättning att planen inte blir överklagad får den laga kraft tre veckor därefter.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen får laga kraft.

Ansvarsfördelning

Detaljplanen genomförs på privat initiativ vilket innebär att exploatören har det samlade ekonomiska och administrativa ansvaret för genomförandet av detaljplanen.

Exploatören bekostar och ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och allmän plats, gata, park och natur. Detta avser de delar inom vilket det råder enskilt huvudmannaskap.

Exploatören ansvarar för att säkra erforderliga rättigheter avseende mark som utgör allmän plats.

Uppsala kommun ansvarar för allmän plats, natur, som omfattar skogsmarken inom fastigheterna Bälunge-Ekeby 1:3 och del av Bälunge-Ekeby 2:20. Den del av Bälunge-Ekeby 1:2 som ligger mellan kvartersmark och Bälunge-Ekeby 1:3 och Bälunge-Ekeby 2:20, ska föras över till Bälunge-Ekeby 1:3 eller Bälunge-Ekeby 2:20.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Kostnader för anläggningar som berör planen regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Anläggningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa.

Huvudmannaskap

Detaljplanen avses genomföras med delat huvudmannaskap, där kommunen ansvarar för genomförandet av vissa delar av den allmänna platsen och exploatören ansvarar för vissa delar.

Uppsala kommun är huvudman för allmän plats, natur, som omfattar skogsmarken i västra delen av planområdet (Bälunge-Ekeby 1:3 och del av Bälunge-Ekeby 2:20).

Gata, park och natur som omfattar befintliga och nya åkerholmar utformas som allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. Som huvudman för gata, park och natur bildas en eller flera gemensamhetsanläggningar, vilka förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar, som ansvarar för drift, skötsel och underhåll av dessa.

Uppsala Vatten och Avfall AB är huvudman för den allmänna VA-anläggningen och ansvarar för utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsledningar.

Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap för vägar, natur och parkområden

Kommunen är inte huvudman för allmän plats, gata och park samt vissa delar av natur inom området. Följande bedöms vara särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap inom planområdet:

Planområdets läge

I Bälinge finns inga gator där Uppsala kommun är väghållare. Bälingeby Vägförening förvaltar parkytor och vägar genom gemensamhetsanläggningen, Bälinge ga:2. Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet innebär ett tillskott till den sammanhängande bebyggelsen som utgör Bälinge tätort. Det mest ändamålsenliga i det aktuella fallet uppnås genom en enhetlig förvaltning av hela Bälinge, vilket talar för ett fortsatt enskilt huvudmannaskap. Genomförandet av detaljplanen innebär en naturlig utökning av Bälinge tätort i östlig riktning och detaljplaneområdet är lokaliserat i direkt närhet till befintlig bebyggelse som förvaltas enskilt.

Gator

Gatorna i hela Bälinge ingår i ett större enskilt vägnät. Infart till området sker via den statliga vägen 635.

Parker

Samtliga parker i Bälinge är utformade som allmänna platser med enskilt huvudmannaskap.

Natur

Största delen av naturområden i Bälinge är utformade som allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. Åkerholmarna, som ligger i anslutning till parkområde med enskilt huvudmannaskap, har bedömts lämpliga att utformas med enskilt huvudmannaskap. Skogsmarken i väster (Bälinge-Ekeby 1:3 och Bälinge-Ekeby 2:20 samt del av Bälinge-Ekeby 1:2) har bedömts lämplig att utformas med kommunalt huvudmannaskap. Del av Bälinge-Ekeby 1:2 överförs till de redan kommunalägda fastigheterna Bälinge-Ekeby 1:3 och Bälinge-Ekeby 2:20. Eftersom kommunen redan äger och förvaltar Bälinge-Ekeby 1:3 och Bälinge-Ekeby 2:20 bedöms det lämpligt att dessa fastigheter fortsatt förvaltas av kommunen genom kommunalt huvudmannaskap.

Genomförbarhet/rimlighet

Detaljplanen kan ses som ett tillägg i ett område där samtliga gator utformats med enskilt huvudmannaskap. En fortsatt enhetlig förvaltning inom området bör leda till en fortsatt ekonomisk och rationell skötsel. Om inte alla vägar inom vägföreningen ges kommunalt huvudmannaskap är det svårt att motivera varför just denna nya planerade bebyggelse skulle föreslås få detta.

Planavtal

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

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalet ska ha godkänts av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar frågor gällande kostnads- och genomförandeansvar kopplat till detaljplanen.

Specifika delar i planen som har betydelse för genomförandet ska ingå i avtalet. Avtalet verkar styrande för genomförande av allmänna platser och behandlar de marköverföringar som krävs för planens genomförande. Utbyggnad av allmän plats som tillskapas i detaljplanen ska bekostas av exploatörerna inom detaljplanen. Exempel på delar som kan ingå i avtalet är ansvar och kostnader för dagvattenhanteringen under byggnadsskedet samt efter att byggnation är färdigställd och ansvar och kostnader för nödvändiga lantmäteriförrättningar inom detaljplaneområdet.

Som en bilaga till exploateringsavtalet avses ett avtal rörande utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp att upprättas. Avtalet avser att reglera ansvar och kostnader mellan exploatören och Uppsala Vatten och Avfall AB.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Bälinge-Ekeby 1:2. Lagfaren ägare är Södra Mark & Hus AB, Bälinge Fastighets AB är ägare genom köp. Bälinge fastighets AB, ägs i sin tur gemensamt av Aros Bostadsutveckling AB och Profura Fastigheter AB genom bolaget Bälinge Holding AB. Bälinge-Ekeby 1:3 och del av Bälinge-Ekeby 2:20, som ägs av Uppsala kommun och deläggande fastigheter i marksamfälligheten Bälinge-Ekeby S:4 utgörs av Bälinge-Ekeby 1:2-4 samt 2:20. Exploatör är Aros Bostadsutveckling AB.

Gemensamhetsanläggningar

För lokalgator, kvartersgator, gemensamma lokaler, sophus, angoringsytor med mera på kvartersmark kommer gemensamhetsanläggningar att behöva bildas för de fastigheter som ska vara delägare i anläggningen. Behovet av gemensamhetsanläggning samt lämpligheten av sådan prövas vid lantmäteriförrättning. Kostnader kopplade till en gemensamhetsanläggning delas upp i utförande och drift. Dessa kostnader fördelas mellan deltagande fastigheter genom andelstal, vilka bestäms i lantmäteriförrättningen. En särskild samfällighetsförening kan bildas för att sköta förvaltningen av anläggningen.

Servitut och rättigheter

Inom planområdet finns servitut och ledningsrätter som belastar deltagande fastigheter.

Fastighet	Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Bälinge-Ekeby 1:2	Vattenledning	Last	Avtalsservitut	03-IM1-68/5922.1
Bälinge-Ekeby 1:2	Cykelväg mm	Last	Avtalsservitut	03-IM1-89/53027.1
Bälinge-Ekeby 1:2	Teleledning	Last	Ledningsrätt	03-89:338.1
Bälinge-Ekeby 1:2	Avloppsledning	Last	Ledningsrätt	03-92:327.1
Bälinge-Ekeby 1:3	Teleledningar		Nyttjanderätt	55/724
Bälinge-Ekeby 1:3	Tele		Nyttjanderätt	D-2021-00077990:1

Bild 27 Tabell över rättigheter som kan belasta fastigheten.

Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns inga markavvattningsföretag (även kallat dikningsföretag).

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanens genomförande medför att fastighetsgränserna i planområdet förändras, se karta nedan. Delar av Bälinge-Ekeby 1:2 kommer att delas upp i flertalet fastigheter, för allmän plats och kvartersmark. Mark som planläggs för allmänt ändamål ska bilda nya fastigheter för vilka en eller flera gemensamhetsanläggningar ska bildas, alternativt ingå i kommunens fastighetsinnehav. Den mark som planläggs för kvartersmark för bostäder avses avstyckas till nya fastigheter där avgränsningen bland annat styrs av ägandeförhållanden.

Eftersom en del gränser för fastigheterna Bälinge-Ekeby 1:2, Bälinge-Ekeby 1:3 och Bälinge-Ekeby 2:20 ännu är osäkra ska fastighetsbestämning ske där det bedöms nödvändigt innan planen antas. På plankartan finns därför texten ”osäker gräns” inlagd. Denna tas bort när gränsbestämningen är klar.

Inom planområdet behöver del av marksamfälligheten Bälinge-Ekeby S:4 regleras till angränsande fastighet (Bälinge-Ekeby 1:2).

För genomförande av ovan så kommer i exploateringsavtalet en överenskommelse om fastighetsreglering att upprättas.

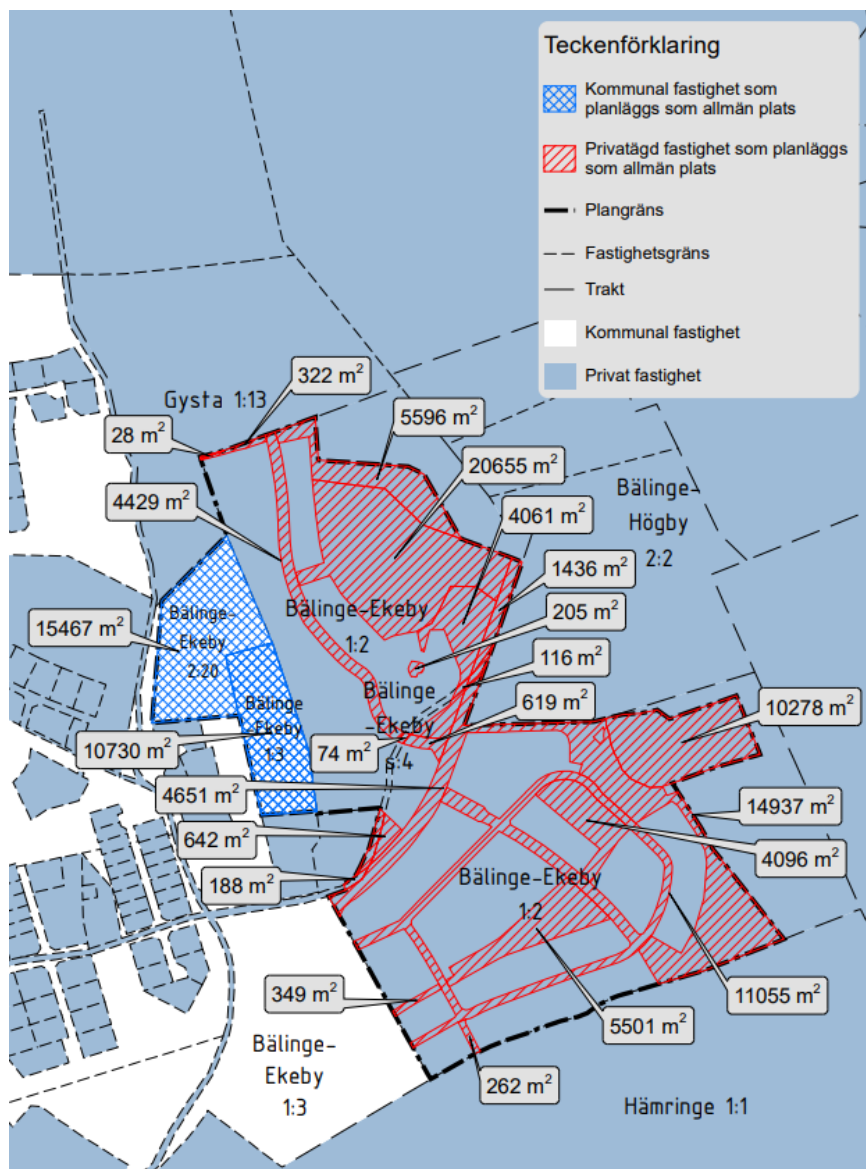


Bild 28 Illustrationen visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Exploatören står för kostnaden av framtagandet av detaljplanen samt kostnader för fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen.

Exploatören bekostar utbyggnad av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen.

Gatukostnader

Planens genomförande kräver att ett flertal nya gator behöver byggas ut, varav två ansluts till statlig väg (635) samt nya gång- och cykelvägar. Exploatören bekostar alla nya gator och gång- och cykelvägar inom planområdet och kostnader förenade med

utbyggnaden, såsom projektering, tillståndprocesser med mera. Gatuutbyggnaden regleras i exploateringsavtalet.

Bygglov

Avgiften för bygglov består exempelvis av bygglovsavgiften, avgift för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras sökande enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

Fastighetsbildning

Avgift för lantmäteriförrättning debiteras enligt myndighetens gällande taxa och betalas av exploatören.

Anslutningsavgifter

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt VA-huvudmannens vid anslutningstillfället gällande taxa och bekostas av exploatören.

Kostnader för ledningsflytt inom planområdet

Exploatören ansvarar för att teckna överenskommelse med berörda ledningsägare om ansvars- och kostnadsfördelning gällande erforderliga ledningsarbeten och ledningsomläggningar.

Övriga kostnader

Exploatören ansvar för övriga kostnader förenade med exploateringen.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggregrelaterade skador.

Ledningar

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

- Skanova
- Uppsala Vatten och Avfall
- Upplands Energi
- IP Only

- Uppsala kommun, belysning

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Uppsala Vatten och Avfall AB har en huvudledning för vatten som går söder om väg 635 och en spillvattenledning söder om huvudledningen för vatten. Det är möjligt att flytta ledningarna och samordna dem till samma ledningsgrav. Det finns en ledningsrätt utan ledningar norr om väg 635. Ett eventuellt borttagande av ledningsrätten hanteras av lantmäterimyndigheten.

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.

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s gällande taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift).

Det planerade bebyggelsestillskottet behöver rymmas inom det kapacitetstak som finns avseende spillvatten i området Flogsta-Bälinge-Lövstalöt och får inte överskridas.

Dagvatten

Dagvatten från det nya exploateringsområdet föreslås avvattnas via traditionellt ledningssystem till öppna dagvattendammar för fördröjning och rening innan utsläpp sker till befintligt dikessystem.

Arkeologi

En arkeologisk utredning har genomförts under planarbetet. Inom planområdet har två fornlämningar kunnat lokaliseras. Allt arbete som innebär ingrepp i fornlämningar eller i fornlämningsområde kommer att kräva tillstånd från länsstyrelsens kulturmiljöenhet. Byggherren ansvarar för tillståndsansökan samt bekostar de eventuella undersökningar som är nödvändiga.

Bygglovavgift

När detaljplanen har fått laga kraft har byggaktören rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens gällande bygglovtaxa.

Elförsörjning

Elledningar finns i anslutning till befintlig angränsande bebyggelse. Tre områden för teknisk anläggning reserverat för transformatorstationer (E₁).

Pumpstation

En pumpstation behövs inom planområdet för att säkerställa hanteringen av spillvatten i utkanten av Bälinge. Pumpstationen placeras söder om väg 635, i anslutning till parkmark. Planen reglerar pumpstationens placering, så att det finns ett

minsta skyddsavstånd på 50 meter till närmaste bostad. Pumpstationen planläggs som en teknisk anläggning med byggrätt för en pumpstation (E₁) samt att det finns tillräcklig yta för angöring och uppställning av fordon till pumpstationen.

Jordbruksmark

Eftersom jordbruksmark tas i anspråk behöver exploatören som markägare göra en anmälan om ianspråktagande av jordbruksmark till länsstyrelsen.

Länshållningsvatten

Om länshållningsvatten uppkommer i samband med borrhning, schaktning, sprängning eller annan verksamhet under byggskedet ska Uppsala Vattens riktlinjer för detta efterlevas. Inget länshållningsvatten får avledas till det kommunala nätet utan Uppsala Vattens medgivande.

Avfall

I samband med bygglovsgivning och projektering ska samråd tas om placering av soprum och avfallshantering med Uppsala Vatten och Avfall AB.

Planens konsekvenser

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

Sammantaget visar bedömningen att:

- Landskapsbilden kommer att påverkas då området utvecklas från öppen åkermark till bostadsområde och förskola. Utbyggnadsprincipen överensstämmer med tidigare utbyggnader och exploateringen följer översiktsplanens intentioner. Den nya bebyggelsen utgör ett naturligt tillväxtområde i Bältinge och kan inordnas i den befintliga bebyggelsestrukturen.
- Del av det öppna åkerlandskapet förändras. Bebyggelsen ska avgränsas så att den placeras innanför åkerholmarna och utformas så att den inte blir alltför framträdande i det öppna åkerlandskapet. I det fortsatta planarbetet bör därför ingå att redovisa hur bebyggelsen skall förhålla sig till omgivande landskap. Särskilt viktigt är att studera områdets avslutning mot det öppna landskapsrummet i öster.
- Inom planområdet finns biotopskyddade åkerholmar som ska skyddas från exploatering och planläggas som naturmark.

- Utbyggnaden sker i ett fornlämningsrikt område och dessa värden ska hanteras med varsamhet.
- God bebyggd miljö kan skapas i en ort med service (skola, förskola med mera).
- Trafiken kommer att öka lokalt i området. Kollektivtrafik med hög turtäthet finns.
- Det finns inga kända miljöproblem på platsen i form av till exempel markföroreningar.
- Planområdet bedöms inte påverkas av någon buller- eller luftproblematik.
- Området kan anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem. Därmed bör trycket på att etablera spridd bebyggelse, som är sämre ur hållbarhetssynpunkt, minska i och omkring Bälinge.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, bedöms ett genomförande av detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2 inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkens 6 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen tar ställning till behovsbedömningen under plansamrådet. Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med beslut om granskning av planen.

Miljöaspekter

Landskapsbild

Den föreslagna bebyggelsen ses som en naturlig fortsättning av tätorten Bälinge. Bebyggelsen avgränsas så att den placeras innanför åkerholmarna och utformas så att den inte blir alltför framträdande i det öppna slättlandskapet.

I planen medges en glesare struktur av enbostadshus närmast det öppna landskapet och en tätare struktur av radhus, parhus, kedjehus och småskaliga flerbostadshus i övriga delar av planområdet. För att åstadkomma en sammanhållen bebyggelse som anspelar till det omgivande slättlandskapet utformas bebyggelsen med fasadmateriäl i trä och tegelröda sadeltak.

Planen reglerar att öppningar/grönstråk skapas mellan bebyggelsen, skogsområdet i väster och slättlandskapet i öster. Den glesa strukturen av villabebyggelse närmast det öppna slättlandskapet, som sedan övergår i ett parkstråk längs i öster skapar en mjuk övergång och en fin anpassning mot det öppna slättlandskapet.

Kulturmiljö

Detaljplanen berör inte några riksintressen för kulturmiljön.

Inom planområdet har två fornlämningar kunnat lokaliseras som båda är boplatssområden från bronsålder och/eller äldre järnålder. Innan byggnation kan ske ska dispens sökas för att dessa fornlämningar ska kunna flyttas från planområdet. Åtgärden bedöms vara nödvändig för att möjliggöra den nya bebyggelsen.

Naturmiljö

Detaljplanen berör inte några riksintressen för naturmiljön, och det finns inga utpekade naturvärden.

Ett genomförande av planen innebär att bruksvärd åkermark omvandlas till bostadsområde och förskola. Bälinge är en prioriterad tätort som ska ges möjlighet att utvecklas och möjliggöra ny basservice, samt skapa underlag att upprätthålla befintlig basservice. Bälinge har få andra platser där bostadsbebyggelse är möjlig och begränsade möjligheter till förtätning inom den befintliga bebyggelsestrukturen. Behovet av bostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge är svårt att tillgodose på annan plats inom tätorten. En utbyggnad av tätorten där befintliga anslutningspunkter till det kommunala vatten- och avloppsnätet kan nyttjas, och som inryms inom dess tekniska kapacitet, bedöms vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig.

Skogsmarken i väster och de biotopskyddade åkerholmarna i öster planläggs som naturmark. Åkerholmar har stor betydelse för Bälinge eftersom större sammanhängande skogar saknas.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen berör inte några riksintressen för rekreation och friluftsliv.

Planen anses kunna tillgodose områdets behov av parker och närnatur. Möjlighet finns att skapa stråk, stigar och mötesplatser där boende inom och utanför planområdet kan vistas. Planen säkerställer att passagemöjligheter i form av grönstråk och utblickar sparas mellan bebyggelsen.

Söder om väg 635 planläggs ett centralt placerat grönstråk som parkmark. Närmast det öppna landskapet i öster planläggs också ett parkområde som möjliggör en allmänt tillgänglig slättpromenad längs med omgivande åkermark. I norr ansluter slättpromenaden till planerad slättpromenad inom *Detaljplan för Gysta 1:13*. Parkområdena skapar utrymme för mötesplatser, gång- och cykelstråk, dagvattenhantering med mera. De parkmiljöer som planeras kommer även att gynna boende utanför planområdet.

Mark och vatten

Ett genomförande av planen innebär att andelen hårdgjorda ytor kommer att öka då jordbruksmarken omvandlas till bostadsändamål och förskola. Ökade dagvattenflöden från planområdet och möjlig hantering av dagvattnet har utretts inom ramen för planarbetet.

Planen reglerar så att dagvattnet fördröjs och renas inom planområdet innan det släpps på det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Enligt resultat från föroreningsberäkningarna förväntas inte planerad exploatering bidra till en otillåten påverkan på recipienten och därmed bedömd planerad exploatering inte försvåra förutsättningarna att uppnå miljökonsekvensnormerna (MKN) i Åloppebäcken trots att vissa modellerade ämnen beräknas öka jämfört med befintlig situation.

Planområdet föreslås ingå i verksamhetsområdet för den kommunala allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Detta innebär att det nya området inte kommer att belasta närliggande recipient negativt.

Resurshållning

Tillskott av bebyggelse sker i anslutning till befintligt kommunalt vatten- och avloppsnät, och möjlighet finns att utvidga detta. Därmed bör trycket på att etablera spridd bebyggelse, som är sämre ur hållbarhetssynpunkt, minska i och omkring Bälunge.

Småhusbebyggelse i orter på landsbygden kan generera en högre användning av bil som transportmedel. Planområdets närhet till kollektivtrafik med hög turtäthet genom busshållplatser vid väg 635 i anslutning till planområdet ger möjlighet till hållbart resande. En större befolkning i en prioriterad tätort som Bälunge skapar även möjligheter till att stärka serviceutbudet och minska behovet av resor till Uppsala och övriga orter för service.

Hälsa och säkerhet

Planen förväntas inte påverka omgivningen i någon större utsträckning vad gäller buller och luft. Omgivningen bedöms inte ha någon negativ påverkan på den föreslagna bebyggelsen.

Sociala aspekter

Variation av bostäder

Bebyggelsen i området har reglerats så att en variation av bostäder erbjuds. Det ökade utbudet underlättar för människor i olika åldrar och med olika behov att bosätta sig i området.

Trygghet, tillgänglighet och barnperspektiv

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

Planen säkerställer att separata gång- och cykelvägar skapas för oskyddade trafikanter, särskilt skolbarn, att röra sig inom planområdet till bland annat målpunkten förskolan.

God tillgång på gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik, ger goda förutsättningar både för att ta sig till funktioner inom planområdet i Bälunge och till Uppsala stad.

Med korta avstånd till gång- och cykelvägar, lekplatser samt med närhet till naturen och förskola bedöms planläggningen ge ett område som tar väl hänsyn till barnperspektivet.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner om ökat antal bostäder och serviceutbud i Bälinge som en av de utpekade prioriterade tätorterna.

Bälinge omges huvudsakligen av jordbruksmark, liksom många av tätorterna i Uppsala kommun. En framtida utbyggnad av tätorten förutsätter därför att jordbruksmark kan tas i anspråk. Den föreslagna bebyggelsen är av väsentligt samhällsintresse för utvecklingen av Bälinge, som är en prioriterad tätort enligt översiktsplanen. Eftersom planområdet ligger nära redan etablerade villaområden bör det kunna ses som ett naturligt tillväxtområde i Bälinge.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalkens 3 kapitel 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör miljöbalkens 3 kapitel. Brukningsvärd jordbruksmark enligt 4 § bedöms kunna tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och detta behov bedöms inte kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Utveckling av en prioriterad tätort, servicenod och landsbygdsnäring räknas till sådant väsentligt samhällsintresse i kommunens översiktsplan. Detaljplanen berör även kulturmiljön i form av fornlämningar. Detaljplanen bedöms sammantaget vara i överensstämmelse med miljöbalkens 3 kapitel 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör inte riksintressen enligt miljöbalkens 4 kapitel.

Detaljplanen kan indirekt beröra miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten enligt miljöbalkens kapitel 5. Detta med anledning av att recipienten för dagvatten är Fyrisån, via Sundbromarksbäcken, Åloppebäcken och Jumkilsån. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens 5 kapitel.

Detaljplanen berör miljöbalkens 7 kapitel avseende det generella biotopskyddet. Flera biotopskyddade åkerholmar finns inom planområdet. Dessa miljöer är skyddade och det är förbjudet att vidta åtgärder eller bedriva verksamheter som kan skada naturmiljön i dessa biotoper. Markområdena med åkerholmarna är planlagda som naturmark. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens 7 kapitel.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens 8 kapitel.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploatören Bälinge Holding AB, gemensamt av Aros Bostadsutveckling AB och Profura Fastigheter AB.

Situationsplan och illustrationer har tagits fram av Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.

Tekniska utredningar har tagits fram av Structor Uppsala AB (dagvattenutredning), Iterio AB (trafikutredning), Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB (trafikbullerutredning) och Sweco AB (PM Geoteknik).

Arkeologisk utredning har tagits fram av Upplandsmuseet.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Marie-Louise Elfström. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, kartingenjör
Viktor Bjelvenfeldt, konsult mark- och exploateringsingenjör
Kristofer Sundqvist, konsult mark- och exploateringsingenjör
Carl Näslund, trafikplanerare
Charlotte Planeröth, bygglovshandläggare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2023-03-06

Johan Nilsson
planchef

Marie-Louise Elfström
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd 2023-03-23