

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2017-000742

Handläggare:
Marie-Louise Elfström tel. 018-727 45 56

Planbeskrivning

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

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNINGSHANDLING

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stadshusgatan 2
Telefon: 018-727 00 00
E-post: plan-byggnadsnamnden@upsala.se
www.upsala.se

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Ändringar efter samråd	4
Vad är en detaljplan?	6
Planprocessen.....	6
Granskningshandlingar.....	7
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplan	7
Landsbygdsprogram	10
Detaljplaner.....	10
Planens innehåll.....	11
Planens syfte	11
Planens huvuddrag.....	11
Planområdet	12
Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning.....	13
Kulturmiljö	24
Natur och park	26
Trafik och tillgänglighet.....	33
Social hållbarhet.....	40
Klimatfrågor	40
Mark och geoteknik	41
Vattenmiljö	42
Hälsa och säkerhet	48
Teknisk försörjning.....	51
Motiv till detaljplanens regleringar.....	55
Genomförandefrågor.....	64
Fastighetsrättsliga frågor	64
Tekniska frågor	68
Ekonomiska frågor	69
Organisatoriska frågor.....	70
Planens konsekvenser	73
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	73
Miljöaspekter.....	74
Sociala aspekter.....	76
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	77
Översiktsplanen	77
Miljöbalken.....	78

Medverkande.....	79
------------------	----

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 190 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.

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

Planen syftar också till att möjliggöra en allmänt tillgänglig gångväg (slättpromenad) mellan bebyggelsen och omgivande slättlandskap.

Den nya bebyggelsen ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanen.

Ändringar efter samråd

Ändringarna redovisas i detalj i samband med att stadsbyggnadsförvaltningen kommenterar inkomna synpunkter under olika ämnesrubriker. Nedan visas ändringarna i stora drag.

Nya utredningar

- Arkeologisk utredning
- Naturvärdesinventering
- Inventering av fladdermöss och kattuggla samt artskyddsutredning
- Bedömning om grundvattenpåverkan
- Beräknings PM Geoteknik
- Dikeskapacitet och markavvattningsföretag
- Kvalitetsprogram allmän platsmark
- Breddning av väg 635
- Lokaliseringsanalys

Utredningar som uppdaterats

- Dagvattenutredning
- Trafikutredning
- Trafikbullerutredning

Plankarta

- Planområdet har delats upp så att det består av två områden, en nordlig del och en sydlig. Mellan de två områdena ligger väg 635.

Ändringar norr om väg 635

- Den västra plangränsen har justerats och lagts i fastighetsgräns till Bälinge-Ekeby 1:2. Del av naturmark inom Bälinge-Ekeby 2:20 och Bälinge-Ekeby 1:3 har därmed utgått från planområdet. En mindre del naturmark i nordväst har tillkommit.

- Den norra plangränsen har justerats så att området för gång- och cykelväg (som tidigare delvis ingick i planområdet) övergår helt till detaljplan för Gysta 1:13.
- Den östra plangränsen justerats och lagts innanför område med åkerholmar. Naturmark har utgått från planområdet och område med parkmark har minskat.
- Ett område för dagvattendamm (E1) har tillkommit. I området ingår också en serviceväg till dagvattendammen och pumpstationen. Planen säkerställer att vägen också kan användas som gångväg (n2).
- Ett område avsett för översvämning av skyfallsvatten har tillkommit (SKYDD).
- Ett område för gång- och cykelväg har tillkommit (GCVÄG).
- Området för transformatorstation (E₃) har flyttats till nytt läge.
- Området för gångväg (slättpromenad) har justerats (*gång*).

Ändringar söder om väg 635

- Den östra plangränsen har justerats och lagts i fastighetsgräns till Bälunge-Ekeby 1:2. Parkmark har tillkommit.
- Kvartersmark i sydväst har övergått till parkmark (PARK).
- Gata i sydväst har övergått till quartersmark för bostäder (prickmark, g).
- Gata i nordväst har övergått till parkmark (PARK).
- Kvartersmark närmast väg 635 har övergått till parkmark (PARK).
- Ett område för dagvattendamm (E1) och ett område för pumpstation (E2) har tillkommit. I området ingår också en serviceväg till dagvattendammen och pumpstationen. Planen säkerställer att vägen också kan användas som gångväg (n2).
- Ett område avsett för översvämning av skyfallsvatten har tillkommit (SKYDD).
- Området för åkerholme har justerats.
- Området för pumpstation (E₂) har flyttats till nytt läge.

Ändringar i bestämmelser

- Bestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar på allmän plats och quartersmark har lagts till (u₁, u₂).
- Bestämmelse att marken endast får förses med komplementbyggnader har lagts till.
- Bestämmelse att mark avsedd för dike har lagts till inom allmän plats och quartersmark (*dike*, n₁).
- Bestämmelse att hålträd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (*träd*).
- Bestämmelse att varje bostads ska ha tillgång till minst en bullerskyddad uteplats har lagts till (m₁).
- Bestämmelse om byggnadsarea har justerats (anges i procent, e₂) och bestämmelser om största byggnadsarea har justerats (e₃, e₄).
- Två bestämmelser om största byggnadsarea har justerats.
- Bestämmelse om fasadmateriel har justerats (f₇).
- Bestämmelse har lagts till att tekniska installationer och andra tillägg ska vara väl integrerade i gestaltningen har lagts till (f₈).
- Bestämmelse om plank, stängsel eller annan avgränsning ska harmonisera med fasadkulörer har lagts till (f₁₀).
- Bestämmelse om att källare inte får finnas har lagts till (b₁).
- Bestämmelse om takkupa har tagits bort.
- Bestämmelse om takvinkel har tagits bort.

- Bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning (g), kvartersmark, har tagits bort.
- Bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning (g), kvartersmark, har tagits bort.

Planbeskrivning

- Avsnittet Översiktsplan har kompletterats (*Översiktsplan 2010*).
- Avsnittet Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning/förändringar har kompletterats (*Bebyggelsens anpassning till slättlandskapet*).
- Ett avsnitt om Klimatfrågor har kompletterats.
- Avsnittet Hälsa och säkerhet har kompletterats (*Magnetfält, Dags- och solljus och Jordbruksmark*).
- Avsnittet Teknisk försörjning har kompletterats (*Brandvatten*).
- Avsnittet Genomförandefrågor har kompletterats och justerats.
- Avsnittet om Sociala aspekter har kompletterats.
- Avsnittet Planens konsekvenser har kompletterats (*Samlad bedömning och betydanse miljöpåverkan*).
- Avsnittet Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken har kompletterats (*Miljöbalken*).

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

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 2017-06-27. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

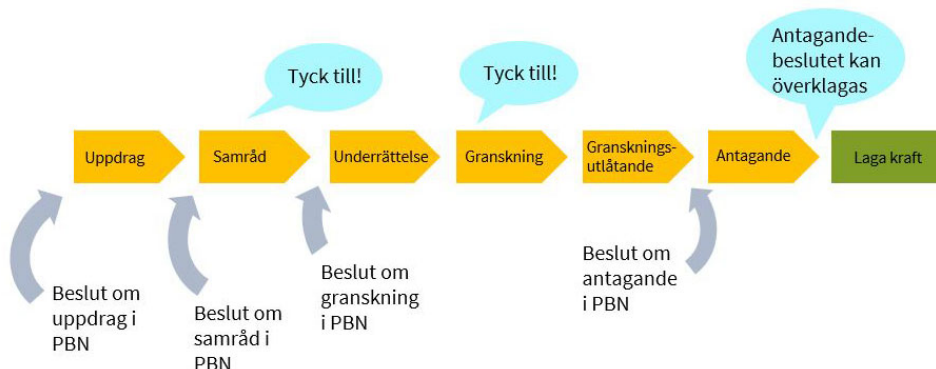


Bild 1 Processpil med standardförfarande

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse, webbversion
- Samrådsredogörelse, fullständig version*

Övriga handlingar

Nedan listas de handlingar som upprättats under planarbetet. Alla utredningar är beställda av exploatören, granskade och godkända som planeringsunderlag av Uppsala kommun om inte annat anges.

- Fastighetsförteckning*
- Arkeologi i Bälunge-Ekeby, Upplandsmuseet, 2022
- Åter i Bälunge-Ekeby, Upplandsmuseet, 2022
- Arkeologisk utredning Bälunge-Ekeby 1:2, Upplandsmuseet, 2024-12-12
- PM Geoteknik, Sweco, 2020-02-07
- Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik, Structor, 2019-02-07
- Trafikutredning, Iterio, juni 2026 (rev)
- Trafikbulerutredning, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2026-04-13
- Dagvattenutredning, Structor, 2026-05-29
- Bedömning av grundvattenpåverkan, Structor, 2026-05-29
- Beräknings PM Geoteknik, Structor, 2026-05-13
- Dikeskapacitet och markavvattningsföretag, Structor, 2026-05-29
- Naturvärdesinventering, Biomedia Omberg, 2026-06-25 (rev)
- Inventering av fladdermöss och kattuggla samt artskyddsutredning, Biomedia Omberg, 2026-06-26 (rev)
- Kvalitetsprogram allmän platsmark, Bjerking, 2026-06-18
- PM Breddning av väg, Marktema, 2026-06-01
- Lokaliseringsanalys, Uppsala kommun, 2026-07-28

Arkeologisk utredning är beställd av exploatören och upphandlad och granskad av länsstyrelsen.

Granskningshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/balunge-Ekeby-12. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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 kollektivtrafikhärla lägen.

Enligt översiktsplanen bedöms endast en mindre utveckling av ny bostadsbebyggelse vara möjlig i Bålinge och Lövstalöt. Tätorternas läge i det öppna slåttlandskapet och karaktären på den befintliga bebyggelsen sätter grånser för hur de kan utvecklas enligt de principer som gållt hittills. För att kunna bedöma möjligheten till större expansion behövs programstudier som tar ett helhetsgrepp för båda tätorterna och inkluderar utvecklingsmöjligheterna av båda boståder, 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 stållningstagandet att hela eller delar av berörd jordbruksmark i översiktsplanen kan exploateras, med hänvisning till väsentliga samhållsintressen och platsernas lägesegenskaper.

För att exploatering ska räknas som ett väsentligt samhållsintresse kråvs 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 landsbygdsnåring räknas till sådana väsentliga samhållsintressen.

Till bedömningen om annan lokalisering kan anses vara tillfredsstållande från allmän synpunkt ska vågas 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 boståder. Detta kapacitetstak i kombination med landskapsbilden utgör en begrånsning i hur mycket boståder som kan tillkomma. Bålinge och Lövstalöt är omgivna av öppet slåttlandskap med inriktningen att begrånsa tillkomsten av boståder, värna landskapsvärden och inriktningen är att skapa goda utvecklingsmöjligheter för landsbygdsnåringar. Våster om Bålinge finns ett större grönområde med värden för rekreation, biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

I översiktsplanens plankarta (bild 2) redovisas de prioriterade tätorterna med yttre zon för bebyggelse. Den yttre zonen är schematiskt avgrånsad och tätorternas läge i det öppna slåttlandskapet och karaktären på den befintliga bebyggelsen sätter grånser för hur de kan utvecklas enligt de principer som gållt hittills. Det brunfårgade området utgör Uppsala-slåttan och ska bevaras öppet och berg- och morånhöjderna bör inte få ytterligare bostadsbebyggelse.

Planeringsstrategi

Varje mandatperiod tar kommunfullmåktige stållning till hur aktuell översiktsplanen är i en så kallad planeringsstrategi. Översiktsplanen ska alltid läsas tillsammans med den senaste planeringsstrategin. Planeringsstrategin godkåndes av kommunfullmåktige 7 november 2023. Planområdet berörs inte av planeringsstrategins innehåll.



Bild 2 Schematisk zon för bebyggelse inom Bälinge enligt översiktsplan 2016. Planområdet är markerat med röd linje. Norr om planområdet pågår planarbete för Gysta 1:13 m.fl. och sydväst för del av Bälinge-Ekeby 1:3. Planområdena är markerade med svart streckade linjer.

Översiktsplan 2010

När positivt planbesked för detaljplanen beslutades av plan- och byggnadsnämnden gällde Översiktsplan 2010. Enligt Översiktsplan 2010 gjordes ställningstagandet att Bälinge bör byggas ut främst i västlig och östlig riktning. Översiktsplan 2010 innehöll ortsfördjupningar (2006) med beskrivningar för varje tätort. I ortsfördjupningen för Bälinge har planområdet pekats ut som nytt bebyggelseområde (B3).

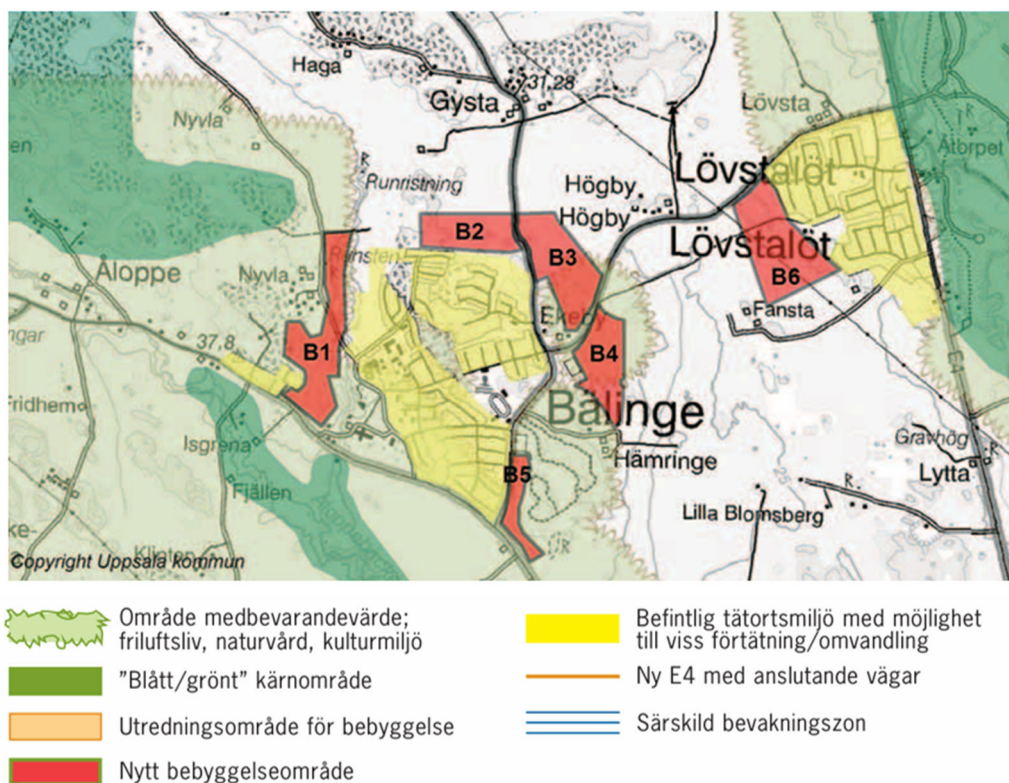


Bild 3 Karta från ortsfördjupning för Bälunge (2006).

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 landsbygderna 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 Sida 6 (42) bostadsbyggande, näringslivsutveckling i ett land/stadperspektiv, 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. Planarbetet har samordnats med pågående detaljplan för Gysta 1:13 m.fl. för att säkerställa en systemlösning för gatu- och gång- och cykelvägnät, teknisk försörjning, hantering av skyfall och brandvattenförsörjning. Planarbetet har också samordnats vad gäller bebyggelsestruktur och parkmiljöer.

Planområdet gränsar i väster till detaljplan för Bälunge-Ekeby 1:3 som möjliggör en ny grundskola med idrottshall och fritidsverksamhet.

Planens innehåll

Planens syfte

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.

Planens huvuddrag

Planen innebär att cirka 190 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 karaktär ska bebyggelsen utformas med fasader i trä, puts eller tegel i jordfärger. Tak ska utformas 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.

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. Detta innebär att oskyddade trafikanter, särskilt skolbarn, kan röra sig säkert inom båda planerna till bland annat den planerade målpunkten förskolan inom detaljplanen.

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

Planområdet föreslås ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i östra Bälinge, cirka 12 kilometer norr om Uppsala stad. Planområdet är cirka 20 hektar stort.

Planområdet består av två områden, en nordlig del och en sydlig. Mellan de två områdena ligger väg 635. Planområdet utgörs av jordbruksmark, en större vegetationsklädd åkerholme och en mindre del skogsmark.

Planområdet gränsar i norr och nordost, öster och söder mot jordbruksmark, i sydväst mot Bälinge-Ekeby 1:3 (för fastigheten finns ny detaljplan som syftar till att möjliggöra en ny grundskola) och i väster mot skogsmark. Inom skogsmarken finns enstaka villabebyggelse och ekonomibyggnader.

Allmän områdesbeskrivning

Bälinge utvecklades som en villaförort till Uppsala under 1960- och 1970-talen och bebyggelsen består främst av småhus. Cirka 1,5 kilometer öster om Bälinge ligger Lövstalöt, som liksom Bälinge är ett villasamhälle på slätten. Båda orterna har en begränsad tillgång till närbelägen skog, vilket innebär att Högstaåsen, Lövstahagarna, Björklingeåns omgivning, motionsspåren och skogsmarkerna upp mot Kiplingeberg är viktiga för närrekreation. Bälinge har ett medelgott serviceutbud och det finns goda förbindelser med kollektivtrafik till Uppsala.



Bild 4 Översiktskarta som visar planområdets läge i Bälinge och Uppsala. Planområdet är markerat med en röd prick.



Bild 5 Flygfoto över platsen, planområdets är markerat med röd linje.

Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Bålinge ligger i ett öppet och flackt slättlandskap som präglas av jordbruksmark med inslag av åkerholmar.



Bild 6 Vy från väg 635 mot öster. Planområdets norra del är till vänster i bilden och den södra till höger i bilden.



Bild 7 Vy sett från skogskanten i planområdets norra del mot söder.



Bild 8 Vy sett från skogskanten i den västra delen av planområdet mot öster. I horisonten syns bebyggelse i Lövstalöt.

Förändringar

Bebyggelsens anpassning till slättlandskapet

Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner vad gäller att expandera tätorten Bälinge. Detaljplanen är anpassad efter platsens förutsättningar varför den avviker något från översiktsplanens schematiska gräns för tätortens utveckling. En bärande princip för bebyggelsens utbredning i detaljplanen är att den lokaliseras innanför randen av de större åkerholmar som avgränsar Bälings östra delar mot det öppna slättlandskapet. Bebyggelsens utbredning och utformning har också beaktat:

- Befintlig tätortsgräns
- Pågående planerad expansion för sammanhållen bebyggelse
- Slättlandskapets landskapsrum och siktlinjer
- Befintlig teknisk försörjning

Bebyggelsen är begränsad till området mellan befintlig tätort och den rand av större åkerholmar som utgör en naturlig avgränsning ut mot det öppna slättlandskapet. För att stärka karaktären av en landskapsbild med åkerholmar och skogspartier som utgör yttre gräns för bebyggelse, föreslås en ny anlagd åkerholme i sydöstra delen av planområdet.



Bild 9 Visar detaljplanen och *Detaljplan för Gysta 1:13 m.fl.* Detaljplanernas gränser är markerade med röd linje. Den nya bebyggelsens gräns är markerad med vitstreckad linje. Översiktsplanens schematiska zon för tätortsutveckling är markerad med gul färg. Befintliga åkerholmar är markerade med mörkgrön färg. Föreslagen åkerholme är markerad med ljusgrön färg och planerade dagvattendammar är markerade med blå färg. Tyréns.



Bild 10 Vy från öster på väg 635 i riktning mot Bälinge. Planerad bebyggelse till vänster i bilden. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling.

Bebyggelse

Planen innebär att cirka 190 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.

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. Planen reglerar att en viktig siktlinje (längs södra huvudgatans förlängning mot söder) behålls med utblick över Bälinges slättlandskap. I sydost ska en ny åkerholme anläggas för att ge stöd åt bebyggelsen och därmed skapa en naturlig övergång mot det öppna slättlandskapet.

Del av skogsområdet i väster och ett område med vegetation 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 Bälinge-Ekeby 1:3. I norr säkerställs en gatu- och gång- och cykelvägskoppling till detaljplan för Gysta 1:13. Detta innebär att oskyddade trafikanter, särskilt skolbarn, kan röra sig säkert inom båda planerna till bland annat den planerade målpunkten förskolan inom detaljplanen.

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 karaktär ska bebyggelsen utformas med fasader i trä, puts eller tegel i jordfärger. Fasadfärgerna ska följa svensk landsbygdstradition med bruna, varmröda, gulockra eller varmgröna kulörer (se bild 19). Plank, stängsel eller annan avgränsning ska harmonisera med fasadkulörer.

Tak ska utformas med tegelröda sadeltak. Tekniska installationer och andra tillägg ska vara väl integrerade i gestaltningen. Friliggande enbostadshus (villor) tillåts uppföras med en högsta nockhöjd (9,5 meter) som motsvarar två våningar. För radhus, parhus och kedjehus regleras nockhöjden (10,5 meter) så att det också är möjligt att uppföra en vindsvåning, vilket innebär en högsta nockhöjd som motsvarar tre våningar. För flerbostadshus regleras en högsta nockhöjd (10,5 meter) som motsvarar tre våningar.

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

För radhus, parhus, kedjehus och flerbostadshus reglerar planen en största byggnadsarea. För friliggande enbostadshus (villor) regleras en största byggnadsarea på 20 procent av fastighetsarean. För ett område i södra delen av planområdet tillåts en största byggnadsarea på 120 kvadratmeter för huvudbyggnad samt en största sammanlagda byggnadsarea på 30 kvadratmeter för komplementbyggnader.

Det finns också en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek för enbostadshus (mellan 600–900 kvadratmeter).

För bebyggelsen söder om väg 635 finns bestämmelse som syftar till att säkerställa att varje bostad ska ha tillgång till minst en bullerskyddad uteplats.

Detaljplanen säkerställer att det skapas ett skyddsavstånd på minst 15–16 meter mellan planerade bostadshus och fastigheten Hämringe 1:1, där det bedrivs jordbruksverksamhet (se bild 20).

Planen säkerställer att källare inte får finnas.

Komplementbyggnader får utföras med en högsta nockhöjd på 4 meter. Garage/carports angränsningssida 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.



Bild 11 Illustrationsplan som visar förslag till utbyggnad inom planområdet. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling.



Bild 12 Översiktsvy mot norr som visar föreslagen bebyggelse inom planområdet. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling.



Bild 13 Vy från väg 635 mot öster som visar exempel på utformning av ett flerbostadshus (rakt fram). Reierstam Arkitektur & Projektutveckling.



Bild 14 Vy mot norr (norr om väg 635) som visar exempel på utformning av villor (till höger) och radhus (till vänster). Reierstam Arkitektur och Projektutveckling AB.



Bild 15 Vy som visar exempel på utformning av flerbostadshus. Vy från planområdet mot sydväst. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.



Bild 16 12 Fasadvy som visar exempel på utformning av parhus mot gata. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling.



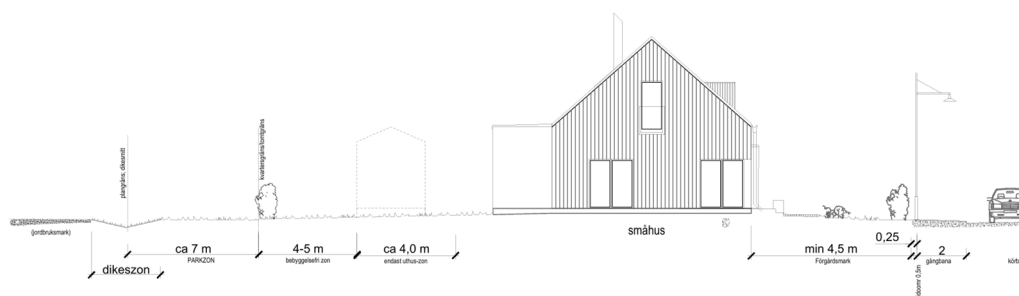
Bild 17 Fasadvy som visar exempel på utformning av kedjehus mot gata. Bild: Reierstam Arkitektur & Projektutveckling.



Bild 18 Fasadvy som visar exempel på utformning av radhus mot gata. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.



Bild 19 Illustration som visar NCS-kulörer som ryms inom begreppet jordfärger. Kulörerna följer svensk landsbygdstradition med bruna, varmröda, gulockra eller varmgröna färger. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling.



PRINCIPSEKTION; SKYDDSAVSTÅND JORDBRUKSMARK I SÖDER

Bild 20 Principsektion som visar att planen reglerar att det ska finnas ett avstånd på 15–16 meter mellan bostadshus och jordbruksmarken söder om planområdet. Sektionen visar att ska finnas en parkzon på cirka 7 meter, en bebyggelsefri zon på cirka 4–5 meter och en zon endast för uthus på cirka 4 meter. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling.

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 och i söder till en större bostadsfastighet. Förskolan planeras att harmoniera i skala med omgivande planerad bebyggelse.

Förskolan regleras med en största byggnadsarea på 1 100 kvadratmeter och en högsta nockhöjd på 13 meter. Fasader ska utformas i trä, puts eller tegel i jordfärger. Byggnaden ska utformas med tegelröda sadeltak. Tekniska installationer och andra tillägg ska vara väl integrerade i gestaltningen. Plank, stängsel eller annan avgränsning ska harmonisera med fasadkulörer. Källare får inte finnas.

Detaljplanen reglerar genom planbestämmelse att skolan ska ha tillgång till en bullerskyddad gård som klarar gällande riktvärden. Beroende av placering av gård och förskolebyggnad och framtida hastighet på väg 635 kan olika lösningar tillämpas för att klara gällande riktvärden. Bullerutredningen visar på att förslaget klarar gällande riktvärden om ett bullerplank uppförs mot väg 635.

Infart till förskolan sker med två separata in- och utfarter via planerad gata norr om området. Förskolans placering möjliggör en trafiksida/angöringszon närmast gatan, i norr och en trygg och lugn förskolegård som vänder sig mot ett skogsområde i väster och en bostadsfastighet i söder. Parkeringsplatserna avses för behov som hämta/lämna-funktion, besökande och personalparkering. Varu- och avfallstransporter till och från köket samt sophämtning är tänkt att ske via angöringszonen, öster om förskolan.

Detaljplanen säkerställer att en gång- och cykelväg anläggs längs hela huvudgatans västra sida inom detaljplanen som i norr kopplas samman med en gång- och cykelväg inom detaljplan för Gysta 1:13. Från planerad gång- och cykelväg längs väg 635 planeras en genväg till förskolan via en grind in till förskolegården. Sammantaget innebär det att oskyddade trafikanter, särskilt skolbarn, kan röra sig säkert inom båda planerna till förskolan och bland annat planområdets större centrala park i södra delen av planområdet.

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.

Det finns möjlighet för förskolebarn och pedagoger att röra sig tryggt och säkert inom planområdets grönområden. De angränsande grönstråken i norr och väster ansluter till ett mindre parkområde i nordväst. Norr om det mindre parkområdet och lokalgatan skapas öppningar/grönstråk mellan bebyggelsen. På så sätt är det möjligt att röra sig i grönområden mellan förskolan och området större centrala park. Söder om förskolan och lokalgatan skapas också öppningar/grönstråk mellan bebyggelsen, så att det är möjligt att röra sig i grönområden till södra delen av planområdet.

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 6 200 kvadratmeter vilket innebär 57 kvadratmeter per barn. 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.

Det finns enstaka särskilt skyddsvärda träd inom och i direkt anslutning till den planerade förskolegården. Planen förhindrar att marken bebyggs med byggnad samt

att träd med en stamdiаметer över 40 cm 130 cm över marknivån får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Läs mer i avsnittet Natur och park.



Bild 21 Illustrationsplan som visar förslag till förskola och skolgård inom planområdet. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling

Planerad grundskola

Väster om detaljplanen finns en detaljplan som möjliggör en ny grundskola (förskoleklass – årskurs 6) med kapacitet för 630 elever, inklusive idrotts hall och fritidsverksamhet. En förväntad befolkningsökning i Bälinge och Lövstalöt ger upphov till ett ökat behov av kommunal service, däribland fler skolplatser.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Bälinge med omnejd är mycket rikt på fornlämningar från främst brons- och järnålder. De består framför allt av gravar, gravfält och skärvstenshögar samt ett stort antal runstenar.

Tre arkeologiska utredningar som omfattar planområdet har utförts av Upplandsmuseet. Inom planområdet finns det omfattande fornlämningsområden.

I utredningen, *Arkeologi i Bälinge-Ekeby* (Upplandsmuseet, 2022), visar resultaten att det finns ett större och innehållsrikare grav- och boplatsoområde norr om väg 635. Söder om vägen finns tre boplatsoområden. Större delen av boplatslämningarna bör dateras till äldre järnålder (500 f.Kr–550 e.Kr). Troligen kan delar av grav- och boplatsoområdet 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* (Upplandsmuseet, 2022), som omfattar norra delen av planområdet, har två fornlämningar kunnat lokaliseras, som båda är boplatssområden. En av dessa är en utvidgning av en tidigare lokaliserad fornlämning, medan den andra är okänd. Dateringsmässigt torde lämningarna tillhöra bronsålder och/eller äldre järnålder på grund av förekomsten av skärvstenshögar i omgivningen, samt resultaten från andra boplatssområden med motsvarande lägen.

En kompletterande utredning har tagits fram av Upplandsmuseet (2024), som omfattar en begränsad del av norra planområdet på västra sidan samt en åkerholme som ligger i anslutning till planområdesgränsen i öster. Inga nya objekt hittades än de sedan tidigare kända objekten.



Bild 22 Visar fornlämningar och fornlämningsområden inom planområdet (två delområden). Planområdet är markerat med vit linje. Forsök.

Kommunalt intresse för kulturmiljö

En antikvarisk konsekvensbeskrivning (Norconsult, 2025) har tagits fram inom ramen för detaljplan för del av Bälunge-Ekeby 1:3. Stora delar av planområdet ingår i ett område som omfattas av kommunalt intresse för kulturmiljö (Ekeby U61, Kulturmiljöer i Uppsala kommun, 1988), bestående av en radby med välbevarade byggnader från 1800-talet. Radbyn ligger söder om det norra planområdet. Gårdarna består både av mangårdsbyggnader och ekonomibyggnader från 1800-talet. Eftersom Ekeby år 1540 bestod av tre större gårdar, vars gårdsstruktur fortfarande kan utläsas på platsen, kan det finnas inslag som är äldre än 1800-tal. Bebyggelsen har en genomgående utformning med faluröd träpanel, vita detaljer och tegeltäckta tak.

Stora delar av planområdet utgör tillsammans med radbyn en rest av Bälunges tidigare agrara historia. Området präglas av den agrara bebyggelsens mer traditionella utformning med enkla byggnadsvolymer, sadeltak täckta med tegel eller plåt, fasader av stående träpanel och en enhetlig färgsättning i falurött med vita detaljer.

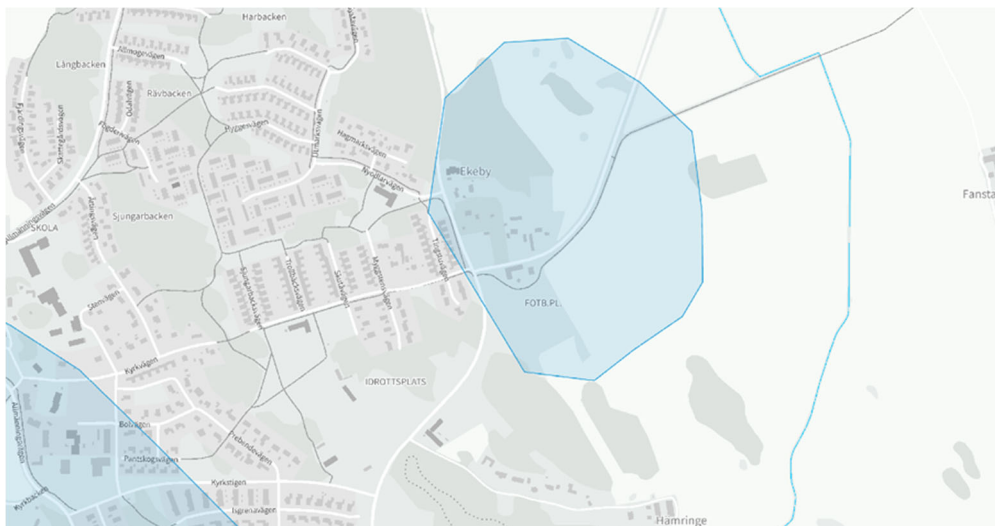


Bild 23 Karta som visar utpekade område för kommunalt intresse för kulturmiljö (ljusblå färg).

Förändringar

Detaljplanen berör fornlämningar inom planområdet. Det finns två fornlämningar i södra planområdet som avses behållas, (L2021:7728) och L2021:7729. Marken planläggs som natur- och parkmark.

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter att majoriteten av fornlämningarna kan grävas ut och tas bort. Innan byggnation kan ske ska tillstånd sökas hos länsstyrelsen för att fornlämningar ska kunna grävas ut och flyttas från platsen.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att planområdenas agrara karaktär med jordbruksmark ersätts av ett landskap präglad av vegetation och bebyggelse. I planen medges en glesare struktur av enbostadshus närmast det öppna jordbrukslandskapet och en tätare bebyggelsestruktur i övriga delar av planområdet. För att åstadkomma en sammanhållen bebyggelse som anspelar till det omgivande slättlandskapet utformas bebyggelsen med fasader i trä, puts eller tegel i jordfärger. Tak ska utformas med tegelröda sadeltak.

Natur och park

Förutsättningar

En naturvärdesinventering har genomförts av Biomedia (2023). Jordbruksmarken inom planområdet har klass 5, *endast allmän betydelse för biologisk mångfald*. Holmen med lövskogsvegetation i sydöstra delen av planområdet och skogsområdet i västar delen av planområdet innehåller klass 3, *påtagligt naturvärde*. Söder om skogsområdet finns ett område (gammal trädgård) med klass 4, *visst naturvärde*.

Fladdermöss, kattuggla och artskydd

En inventering av fladdermöss och kattuggla samt artskyddsutredning har tagits fram av Biomedia Omberg (2026). Vid fältbesöken för fladdermöss registrerades tre fladdermusarter; nordfladdermus, dvärgpipistrell och vattenfladdermus inom planområdet.

Samtliga fladdermöss i Sverige är fridlysta och skyddade enligt 4 § artskyddsförordningen. Dispens går att söka men ges sällan. I stället är vägen framåt, för exploateringsprojekt, att undvika att utlösa förbud. För att förbud enligt artskydds förordningen ska aktualiseras krävs att fladdermössens vilo- yngel- eller över vintringsplatser skadas eller förstörs. Risken för att det kommer att ske i planområdet bedöms som liten eftersom det huvudsakligen är åkermark som kommer tas i anspråk för byggnation. Det är därför tillräckligt med att anpassningar görs inom detaljplanen för att undvika risk för förbud enligt artskyddsförordningen. Inventeringen visar att området har en betydelse för fladdermöss i samband med födosök. Bedömningen är att särskilda skyddsåtgärder inte ska behöva genomföras för fladdermöss.

Under inventeringen noterades ingen kattuggla. Därmed bedöms kattuggla inte häcka inom planområdet och inte heller i dess omedelbara närhet.

Biotopskydd

Inom planområdet finns åkerholmar, odlingsrösen och ett dike som omfattas av generellt biotopskydd. I östra delen av planområdet finns ett avgränsat område (holme) med lövskogsvegetation som omges av jordbruksmark och som är ett viktigt inslag i landskapsbilden. 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 slåtter 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.

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.



Bild 24 Karta som visar åkerholmar och diken (blå färg) som omfattas av generellt biotopskydd. Planområdet är markerat med röd linje. Tyréns.



Bild 25 En av åkerholmarna i planområdet. Vy mot norr.

Särskilt skyddsvärda träd

Skogsbrynen mot åkermark är förhållandevis artrika och här finns flera arter av träd- och buskar såsom ask, alm, lönn, ek, fågelbär, björk, oxel och rönn. De två förstnämnda är rödlistade. Hägg växer bitvis tätt. Sälg förekommer också och i brynen och mot den öppna marken bereder sig slån, hagtorn och nypon ut.

Några av de grövre ekarna och askarna inom området är särskilt skyddsvärda. Den grövsta eken är uppemot 250 år gammal. Fältskiktet är också artrikt med inslag av trolldruva och ormbär.

Förändringar

För allmän platsmark tillämpas enskilt huvudmannaskap vilket innebär att exploatören ansvarar för gestaltning och utbyggnad av allmän platsmark. Läs mer om huvudmannaskap i avsnittet *Huvudmannaskap*. Exploatören har tagit fram ett kvalitetsprogram för allmän plats (2026, Bjerking) i syfte att visa på den kvalitet och utformning av allmän platsmark som exploatören avser genomföra. I kvalitetsprogrammet beskrivs också skötselprinciper för parkmark och naturmark.

Skogsområdet i väster, området (holmen) med lövskogsvegetation söder om väg 635 samt åkerholmen norr om väg 635 planläggs som naturmark. Inom naturmarken regleras att hålträd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Planen reglerar att öppningar/grönstråk skapas mellan bebyggelsen, skogsområdet i väster och det öppna landskapet i öster. Planen reglerar att en viktig siktlinje (gatans förlängning mot söder) behålls med utblick över Bälinges slättlandskap.

Området närmast det öppna landskapet i öster och söder om väg 635 planläggs som parkmark. Parkområdena ska vara öppna och tillgängliga för alla. Inom den centrala parken skapas utrymmen för två större parkområden som kopplas samman av smalare parkområden med utrymmen för gång- och cykelvägar. Den centrala parken ska

utformas med gemensamma ytor, en lekplats, träd, buskar, stigar och sittplatser. Parkområdet har koppling mot den kommunala fastigheten Bälunge-Ekeby 1:3 i väster.



Bild 26 Förslag till utformning av den centrala parkens västra del. Bjerking AB.



Bild 25 Förslag till utformning av den centrala parkens östra del. Bjerking AB.

Ny åkerholme

I sydöstra delen av planområdet ska en ny åkerholme anläggas för att ge stöd åt bebyggelsen och skapa en naturlig övergång mot det öppna slättlandskapet. Den nya åkerholmen ska utformas i likhet med naturligt förekommande åkerholmar vad gäller storlek, höjd och vegetation.

Slättpromenad

Inom parkområdet i öster möjliggörs en allmänt tillgänglig gångväg längs med omgivande slättlandskap. Gångvägen planeras inom båda detaljplanerna (Bälinge Ekeby 1:2 och Gysta 1:13) närmast det öppna slättlandskapet i öster. Slättpromenaden

är tänkt att fungera som ett motions- och rekreationsstråk samt ge access till åkerholmarna och slättlandskapet.

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. Detaljplanen reglerar inom vilken yta gångvägen anläggs i syfte att säkerställa att det skapas ett respektavstånd på minst 3 meter mellan kvartersmark och gångvägen. Gångvägen utformas som en 2,5 m bred grusväg (med slitlager av stenmjöl) som slingrar sig fram i landskapet.

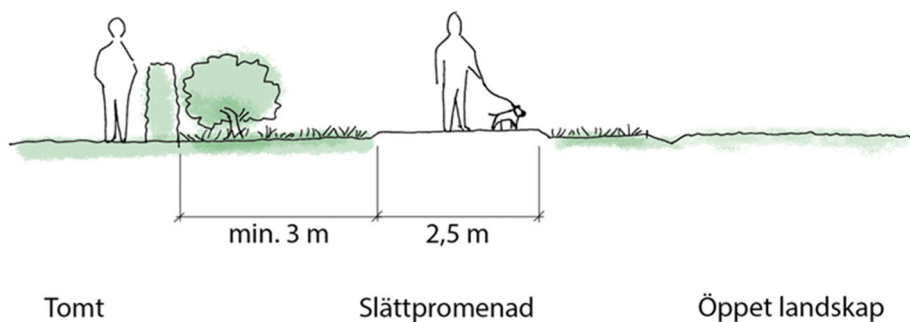


Bild 26 En principsektion för avstånd mellan kvartersmark och promenadstråk. Bjerking AB.



Bild 27 Illustration och vision av Bälinges gångväg längs det omgivande slättlandskapet. Bjerking AB.

Områden med naturvärden, biotopskydd

En mindre del av område med påtagligt naturvärde (område 1) planläggs som förskola. Inom förskoleområdet finns tre särskilt skyddsvärda träd (ekar) som ligger inom mark inte får förses med byggnad (så kallad prickmark). Inom den aktuella marken (prickmarken) finns en bestämmelse som anger att träd med en viss stamdiameter endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Detaljplanen säkerställer att diken inom natur- respektive parkmark skyddas genom bestämmelse (dike).

Detaljplanen innebär att stensamlingen i södra planområdet behöver flyttas, vilket innebär att dispens krävs från det generella biotopskyddet.

Fladdermöss

För att förbud enligt artskyddsförordningen ska aktualiseras krävs bland annat att fladdermössens vilo- koloni- eller övervintringsplatser skadas eller förstörs. Risken för att det kommer att ske i planområdet bedöms som liten eftersom viktiga livsmiljöer i stort sett bevaras och att det huvudsakligen är åkermark som kommer tas i anspråk för byggnation. Det kommer även fortsättningsvis att finnas tillgång till lämpliga jaktmiljöer och hålträd i området. Det finns heller inga kolonier inom planområdet.

Anpassningar som gjorts inom planområdet för fladdermöss är:

- *Potentiella vilo- och övervintringsplatser skyddas genom planbestämmelser.*
Området med lövskogsvegetation, som utgör en potentiell vilo- och övervintringsplats skyddas genom planbestämmelser (naturmark). Inom området för åkerholme reglerar planen att hålträd, som bland annat är potentiella livsmiljöer för fladdermöss, endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Detaljplanen möjliggör också att en ny åkerholme anläggs.
- *Spara naturlig skogsvegetation, i synnerhet varierad lövskog med viss luckighet.*
Skogsmarken i väster, en åkerholme och ett område med lövskogsvegetation inom planområdet utgör en potentiell vilo- och övervintringsplats för fladdermöss. En ny åkerholme ska anläggas i sydöstra delen som också kommer bidra till att skapa en potentiell vilo- och övervintringsplats för fladdermöss.
- *Att vatten finns i närheten är viktigt för alla fladdermöss. Finns det vatten så finns det insekter för fladdermöss.*
De två planerade dagvattendammarna och samtliga diken som sparas kommer bidra till att främja födosökmiljöer för fladdermöss. De anpassningar som gjorts av detaljplanen bedöms vara fullgoda för att säkerställa kontinuerlig ekologisk funktion, för de i området förekommande fladdermössen.

Brukningsvärd jordbruksmark

I miljöbalkens 3 kapitel 4 § anges att jordbruk är 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.

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.

Vid exploatering av jordbruksmark ska en lokaliseringsanalys tas fram. Syftet med lokaliseringsanalysen är att motivera den valda platsen för exploatering och motivera varför ingen annan plats bedöms vara lämplig för denna exploatering.

Planområdet består av cirka 17 hektar jordbruksmark.

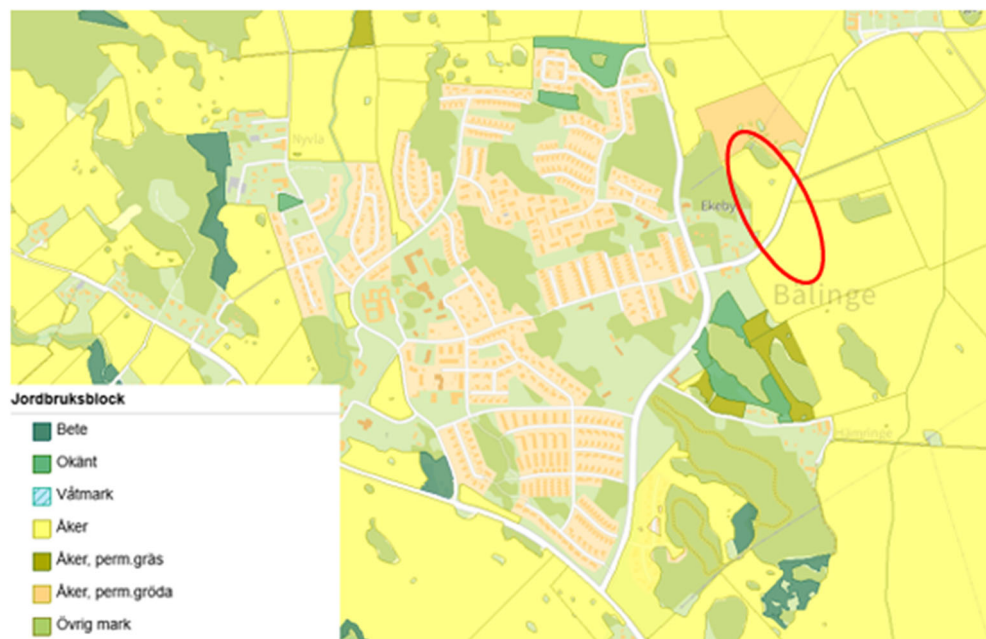


Bild 28 Utdrag ur Jordbruksverkets kartering över jordbruksblock (uppgifter från 2019), som är ett avgränsat område med jordbruksmark. Jordbruksblocken innehåller uppgifter om maximalt stödberättigande jordbruksmark enligt EU:s definitioner. Planområdet berör åkermark som i karteringen är kategoriserad som "gård/miljö", vilket innebär att marken är stödberättigad för gårdsstöd och ersättningsstöd.

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.

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. 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.

Lokaliseringsanalys

En lokaliseringsanalys har tagits fram som 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.

Möjligheten att förtäta Bälinge inom den befintliga bebyggelsen är begränsad. Detta med anledning av att ortens karaktär huvudsakligen består av småhusbebyggelse och villakvarter.

Lokaliseringsanalysen visar att det är motiverat att ianspråkta den aktuella jordbruksmarken för att möjliggöra ny bebyggelse enligt detaljplanen.

Lokaliseringsanalysen har studerat flera alternativa platser inom Bälinge. Analysen visar att det finns få alternativ till utbyggnad om jordbruksmark inte tas i anspråk. Den mark som finns att tillgå inom befintlig bebyggelse består av natur- och parkmark som fyller viktiga funktioner i tätorten. Tas dessa områden i anspråk får det negativa ekologiska och sociala konsekvenser/effekter. Det skulle medföra en stor förändring av Bälinges karaktär med dess småskaliga bebyggelse och insprängda skogs- och parkmiljöer. Det skulle också innebära att ovärderliga rekreations- och vistelseytor går förlorade för tätortens invånare.

Detaljplanen har stöd i den gällande översiktsplanen. Den föreslagna bebyggelsen har utformats med hänsyn till det öppna slättlandskapet, fornlämningar och naturvärden.

Detaljplanen bidrar till en naturlig utbyggnad av orten och binder ihop samhället. Bälinge och Lövestalöt ska växa och stärka varandra, vilket motiverar en expansion österut av Bälinge tätort. Området har god tillgång till kollektivtrafik samt goda förbindelser till Lövestalöt för gång, cykel och bil. De nya bostäderna möjliggör ett mer blandat bostadsutbud i 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.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Bälinges vägar består av statliga och enskilda gator. Bälinge saknar vägar med kommunalt huvudmannaskap, i likhet med de flesta av kommunens tätorter på landsbygden.

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 trafikalstringen till och från Bälinge i dagsläget.

Hastighet

Mellan det norra och det södra planområdet finns väg 635 som Trafikverket är väghållare för. Hastigheten på sträckan är 70 m/h och inom tätorten 40 km/h. Hastigheten övergår till 40 km/h i väster om planområdet, övrig sträcka är 70 km/h. Ett genomförande av detaljplanens exploatering medför att Bälinge tätort får en ny geografisk avgränsning och en hastighet på 40 km/h kan då bli aktuell.

Trafikflöden

Väg 634 söderut har ett uppmätt flöde på cirka 1 670 fordon per dygn och längre norrut är flödet cirka 520 fordon per dygn. Väg 635 har ett uppmätt flöde på cirka 1 500 fordon per dygn. Andelen tung trafik är som störst utmed väg 635 med cirka 13 procent. Strax norr om korsningen har uppskattats ett trafikflöde på cirka 1 300 fordon per dygn.

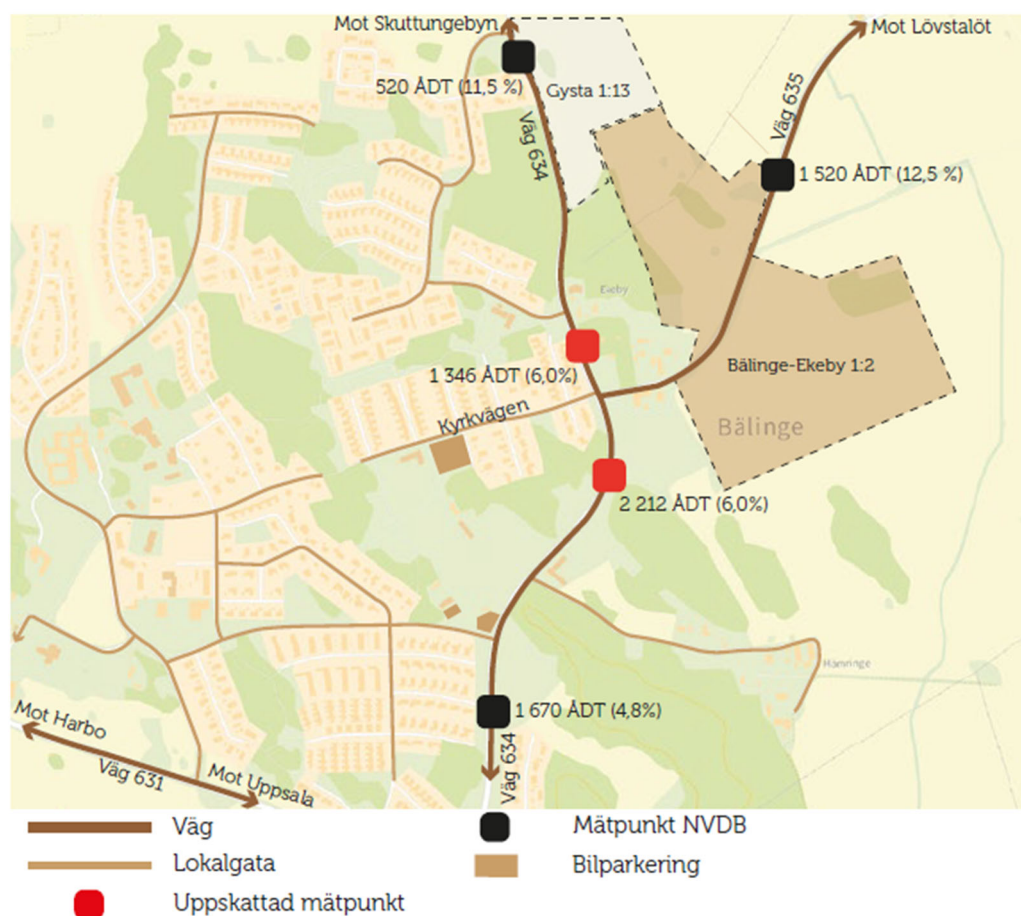


Bild 29 Illustration över nuvarande väg- och gatunät i Bälinge. Iterio.

Kollektivtrafik

Bälinge trafikeras av regionbussar via väg 634 och 635. Närmaste hållplats är Nyodlarvägen med fyra hållplatslägen.

Gång- och cykeltrafik

Inom den befintliga bebyggelsen i Bälinge finns till stor del ett utbyggt gång- och cykelvägnät och där det saknas får gång- och cykeltrafikanter röra sig i blandtrafik längs de lågt trafikerade gatorna. Mellan Bälinge och Lövstalöt, söder om väg 635, finns

en gång- och cykelväg. Längs väg södra sidan av väg 635 finns en gång- och cykelväg, som öster om planområdet viker av och går tvärs genom dalgången till Lövstalöt.



Bild 30 Karta som visar befintlig gång- och cykelnät i Bålinge. Planområdet är markerat med brun färg. Iterio

Förändringar

Gatunät och utformning

En trafikutredning har tagits fram av Iterio för aktuell detaljplan och *Detaljplan för Gysta 1:13 m.fl. (2026)*.

Detaljplanen beräknas alstra cirka 1 600 fordon per dygn (inklusive nyttotrafik). Cirka 820 fordon per dygn förväntas alstras i området norr om väg 635 och cirka 780 fordon per dygn i de södra delarna. Cirka 10 procent av fordonen i den norra delen förväntas åka ut mot väg 634 och 90 procent söderut mot väg 635.

Hänsyn har tagits till tillkommande trafikalstring från del av Bålinge-Ekeby 1:3, som redovisar att 330 fordon per dygn förväntas belasta väg 634 söder om korsningen med väg 635 samt 290 fordon per dygn på väg 635.

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.

Planområdet ligger i anslutning till det så kallade vägområdet (Väglagen 1971:948) för väg 635. I vägområdet ingår körbana, gång- och cykelväg, vägdiken inklusive slänter. Väganslutningarna bildar en förskjuten fyrvägs korsning. Väganslutningarna är avsedda för motorfordonstrafik och detaljplanen möjliggör för att norra korsningen utformas enligt korsningstyp A och södra korsningen utformas som korsningstyp B enligt Vägar och gators utformning (Trafikverket).

Från väg 635 planeras en gata mot södra delen av planområdet och en mot norra delen. Gatorna utformas för dubbelriktad trafik med trädader (med undantag för södra gatulänken mot väg 635 med en trädad i mitten med enkelriktade körbanor på vardera sida). Söder om väg 635 utformas gatan som en rundslinga. Sophantering, leveranser och angöring kan ske utan behov av backrörelser med undantag för förskolan. I norra delen av planområdet kopplas gatan samman med gata inom *Detaljplan för Gysta 1:13*. Inom angöringsgatan (norr och söder om väg 635) anläggs en gång- och cykelväg och inom lokalgatan (söder om väg 635) anläggs en gångbana. Inom kvartersgatorna (söder om väg 635) samsas gång, cykel- och biltrafikanter.

Ett genomförande av båda detaljplanerna innebär att planområdet även kommer att trafikförsörjas från väg 634.

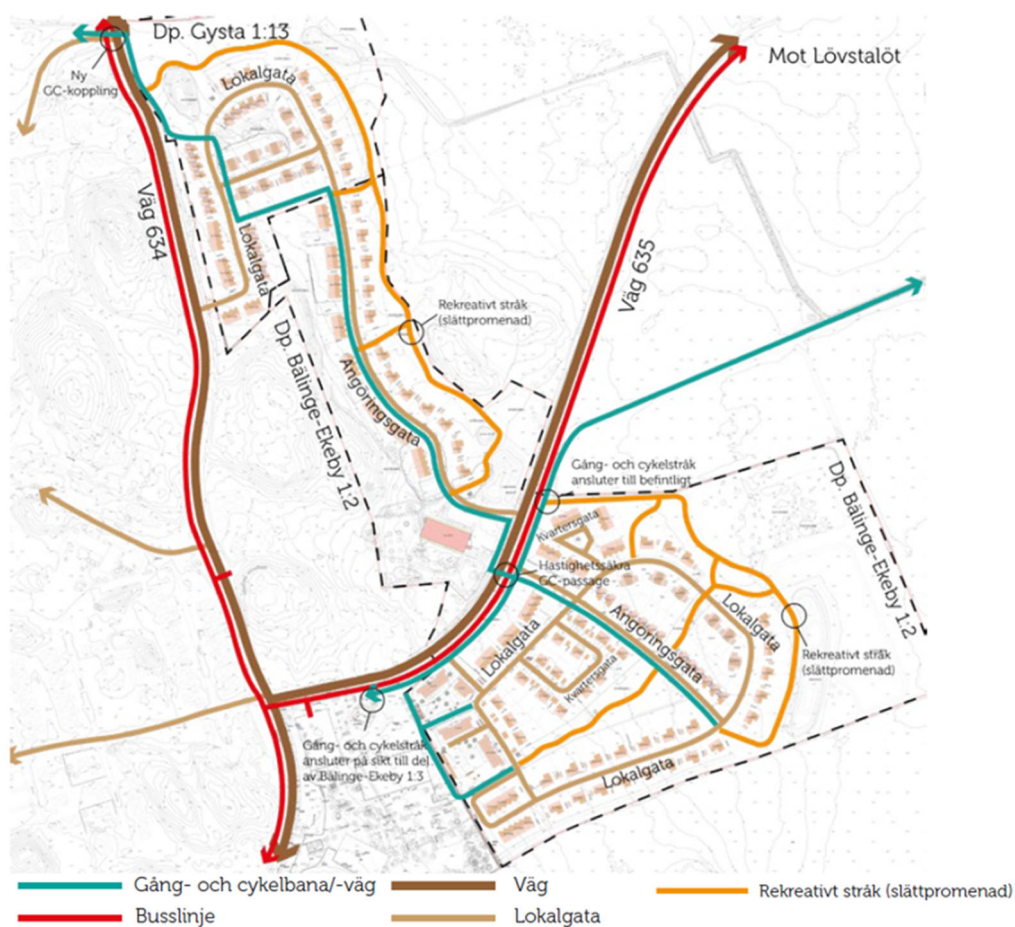


Bild 31 Föreslagen trafikstruktur inom detaljplanerna Gysta 1:13 och Bälinge-Ekeby 1:2. Iterio.

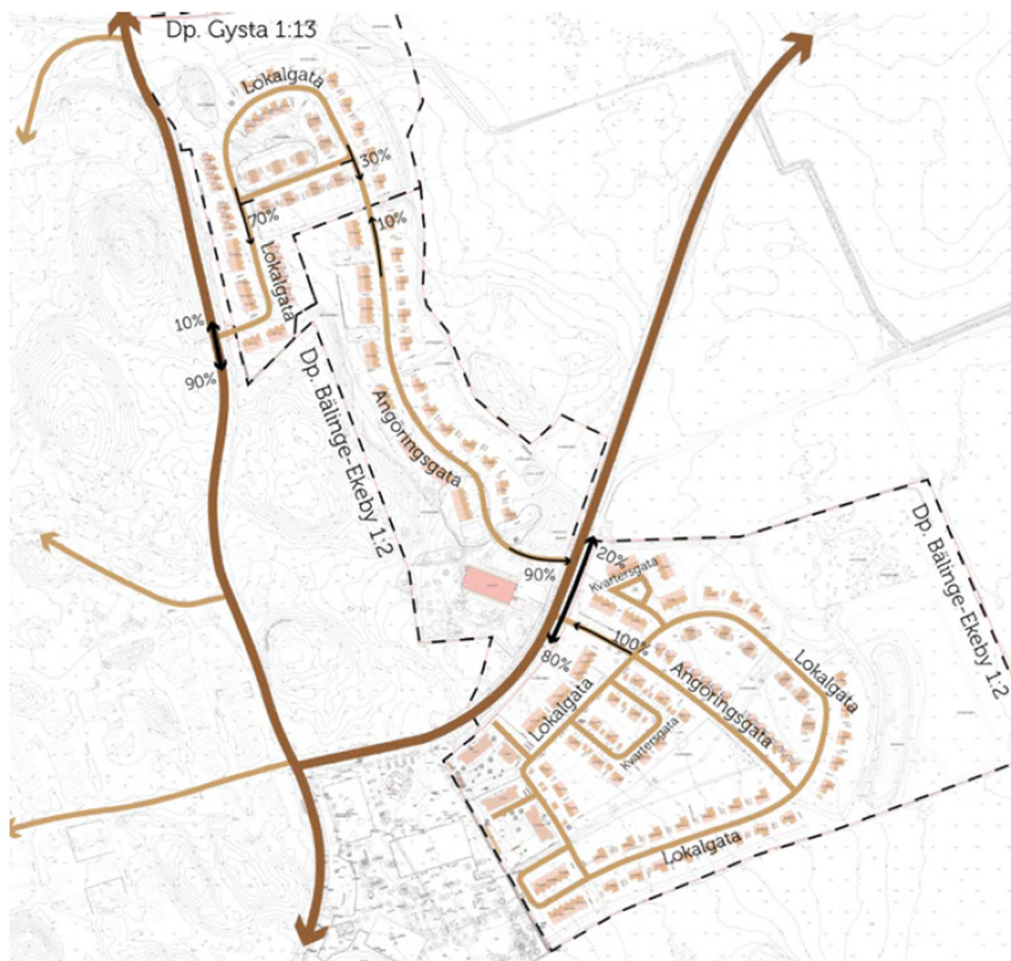


Bild 32 Översiktskarta med planerna Bälinge-Ekeby 1:2 och Gysta 1:13 som visar närliggande vägnät och uppskattad flödesfördelning av trafiken inom och i anslutning till detaljplanerna. Iterio.

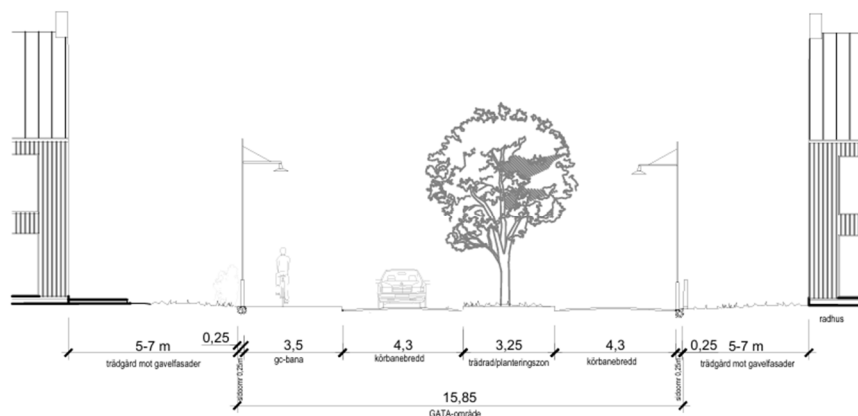
Gatan har fyra olika sektioner.

Den första sektionen, bild 35 (Sydlig angöringsgatulänk mot väg 635, som omfattar den första södra sträckan, cirka 60 meter, av gatan söder om väg 635) har ett gatuutrymme på totalt 15,85 meter. Gatan innehåller en 3,5 meter bred gång- och cykelbana, två körbanor på 4,3 meter vardera med en planteringszon för träd i mitten och belysning.

Den andra sektionen, bild 36 (Angöringsgata nordsydlig riktning, som omfattar övriga angöringsgator inom planområdet) har ett gatuutrymme på totalt 12 meter. Gatan innehåller en 3 meter bred gång- och cykelbana, en 5,5 meter bred körbana, planteringszon för träd och belysning.

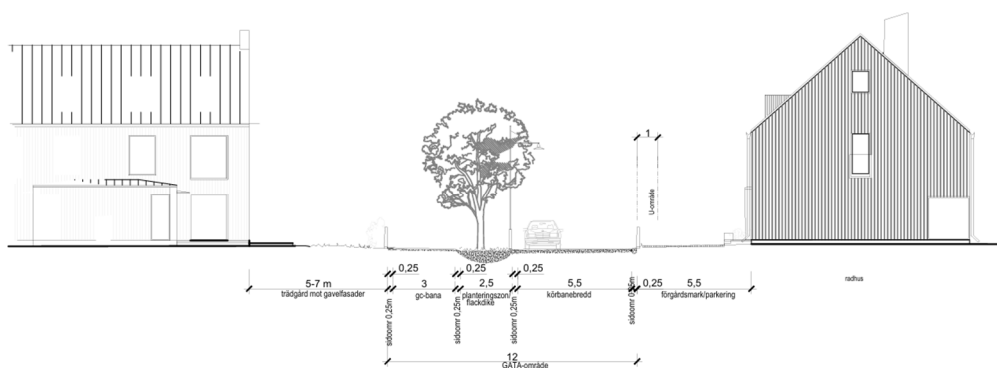
Den tredje sektionen, bild 37 (Lokalgator övriga, som omfattar lokalgatan inom rundslungan söder om väg 635) har ett gatuutrymme på totalt 8 meter. Gatan innehåller en 2 meter bred gångbana, en 5,5 meter bred körbana och belysning.

Den fjärde sektionen, bild 38 (Kvartersgata, som omfattar tre kvartersgator söder om väg 635) har ett gatuutrymme på totalt 6 meter. Gatan innehåller en 5,5 meter bred körbana, belysning och sidoutrymmen.



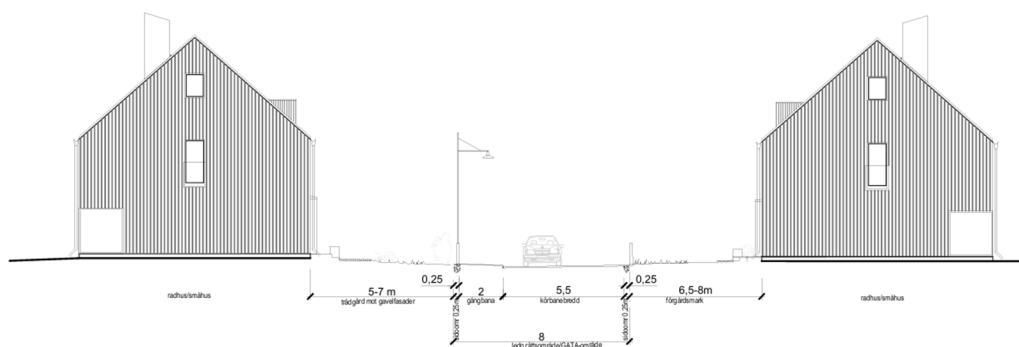
SYDLIG ANGÖRINGSGATULÄNK MOT VÄG 635

Bild 33 Sektion som visar sydlig angöringsgatulänk mot väg 635. Gatuområdet omfattar totalt 15,85 meter och innehåller en 3,5 meter bred gång- och cykelbana, två körbanor på 4,3 meter vardera med en planteringszon för träd i mitten och belysning. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.



ANGÖRINGSGATA (NORD-SYDLIG RIKTNING)

Bild 34 Sektion som visar angöringsgata (nord-sydlig riktning). Gatuområdet omfattar totalt 12 meter och innehåller en 3 meter bred gång- och cykelbana, en 5,5 meter bred körbana, planteringszon för träd och belysning. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.



LOKALGATOR - ÖVRIGA

Bild 35 Sektion som visar lokalgata i området. Gatuområdet omfattar totalt 8 meter och innehåller en 2 meter bred gångbana, en 5,5 meter bred körbana och belysning. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.

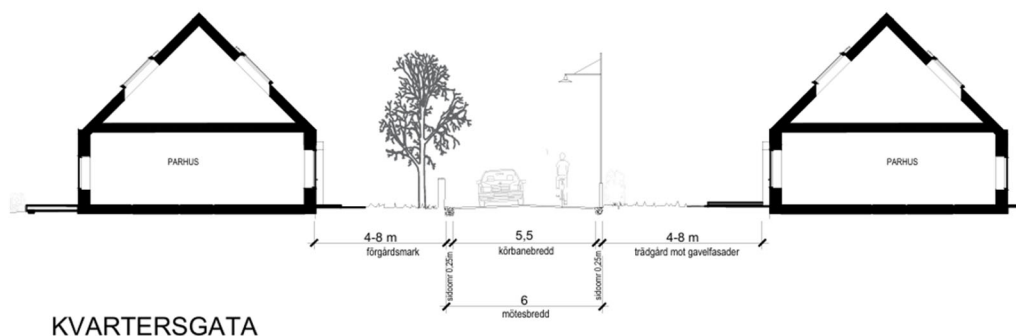


Bild 36 Sektion som visar kvartersgata. Gatuområdet omfattar totalt 6 meter och innehåller en 5,5 meter bred körbana, belysning och sidoutrymmen. Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.

Kollektivtrafik

Befintliga busshållplatser vid Nyodlarvägen 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.

Parkering och angöring

Parkeringsbehovet för bil och cykel bedöms kunna lösas inom kvartersmark. Detaljplanen säkerställer att det finns tillräcklig förgårdsmark för att rymma parkering. Parkeringsstalet för enbostadshusen föreslås vara 1,0 per bostad.

Gång- och cykeltrafik

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

En separat gång- och cykelväg med en bredd på 3 meter planeras utmed västra sidan av angöringsgatan (huvudgatan). Längs en sträcka som omfattar cirka 60 meter söder om väg 635 planeras en 3,5 meter bred gång- och cykelväg. I norra delen av planområdet kopplas gång- och cykelvägen samman med planerad gång- och cykelväg inom pågående Detaljplan för Gysta 1:13. I planområdets sydvästra del möjliggörs en gång- och cykelvägskoppling till planerad grundskola inom Bälinge-Ekeby 1:3.

Längs lokalgator planeras gångbanor. På kvartersgatorna samsas gång- och cykeltrafikanter och biltrafikanter.

Inom planområdet finns två områden som ansluts via kvartersgator.

Detaljplanen möjliggör en allmänt tillgänglig gångväg (slättpromenad) närmast det öppna landskapet i öster, som kopplas en fortsatt planerad gångväg (slättpromenad) norrut inom detaljplan för Gysta 1:13. Se avsnitt Natur och park.

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder på väg 635 utanför planområdet

För att säkerställa att gång- och cykeltrafikanter kan ta sig över vägen föreslås en gång- och cykelpassage i anslutning till angöringsgatan vid väg 635, väster om väganslutningarna. Detaljplanen säkerställer utrymme för en gång- och cykelväg inom

gatussektionen. Gång- och cykelvägens passage föreslås hastighetssäkras, förutsatt att hastighetsbegränsningen sänks till 40 km/h.

Tillgänglighet

På eller i nära anslutning till en tomt som ska vara tillgänglig och användbar, *ska det finnas* minst en angöringsplats för fordon inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré. Angöringsplatsen ska utformas och placeras så att det är möjligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda angöringsplatsen.

På eller i nära anslutning till en fastighet som ska vara tillgänglig och användbar, *ska det kunna ordnas* minst en tillgänglig och användbar parkeringsplats för fordon. Parkeringsplatsen ska utformas och placeras så att det är möjligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att självständigt använda parkeringsplatsen.

Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Social hållbarhet

Bostadsförsörjning

Detaljplanen säkerställer att området kommer att innehålla en variation av bostadstypologier. Detaljplanen säkerställer att friliggande villor, radhus, kedjehus, parhus och flerbostadshus uppförs. Det ökade utbudet underlättar för människor i olika åldrar och med olika behov att bosätta sig i området.

Trygghet, barn- och äldreperspektiv

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

Planen säkerställer att en separat gång- och cykelväg skapas för oskyddade trafikanter inom planområdet, särskilt skolbarn, att röra sig inom planområdet till bland annat målpunkten förskolan och planerad grundskola inom detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:3.

God tillgång på gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik, ger goda förutsättningar både för att ta sig till funktioner inom planområdet i Bälinge och till Uppsala stad. Med korta avstånd till gång- och cykelvägar, lekplatser samt med närhet till naturen, förskola och grundskola bedöms planläggningen ge ett område som tar väl hänsyn till barnperspektivet.

Klimatfrågor

Kommunens klimatmål

Kommunens miljö- och klimatprogram, beslutat av kommunfullmäktige 2022, sätter mål för kommunen att vara klimatneutralt 2030. Det innebär, bland annat, att de totala årliga växthusgasutsläppen i kommungeografin maximalt får uppgå till 297 kiloton koldioxidekvivalent år 2030. Därefter ska utsläppen fortsätta minska och dessutom ska upptaget av växthusgaser (negativa utsläpp) vara minst lika högt som utsläppet. För att vara i linje med kommunens klimatmål behöver utsläppen från nyproduktion av

byggnader och anläggningar minska med cirka 70 procent mellan 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska.

Planområdets användning och disponering

Detaljplanen syftar till att utveckla Bälinge med nya bostäder. Bebyggelsen som består av radhus, parhus och fristående villor placeras i anslutning till befintlig bebyggelse och rekreativa miljöer.

Planområdet utgörs av jordbruksmark, vilket binder kol och fungerar som kolsänka. Kvartersmarken inom planområdet planläggs i huvudsak för bostadsändamål och planens genomförande innebär ökade utsläpp av växthusgaser. Klimatpåverkan mildras något av området delvis planläggs som park- och naturmark. Inom kvartersmarken begränsas även byggrätterna, vilket ger förutsättningar för gröna bostadsgårdar som kan öka kolinlagringen.

Planförslaget har i stor utsträckning anpassats till befintliga marknivåer för att begränsa behovet av schaktning, fyllning och massförflyttning. Detta bidrar till att minska exploateringens klimatpåverkan, även om vissa markanpassningar kommer att behövas lokalt.

Bygg och anläggning

Uppförande och drift av nya byggnader är det som oftast innebär störst klimatpåverkan av planens genomförande. Även anläggandet av gator medför utsläpp av växthusgaser, främst genom användning av byggmaterial, masshantering och transporter. Detaljplanen har utformats med smala gaturum vilket begränsar andelen hårdgjorda ytor och hastigheterna inom området.

Transport

Detaljplanen är en utökning av Bälinge och lokaliseringen skapar goda förutsättningar för boende att resa på ett hållbart sätt. Kollektivtrafik trafikerar de omkringliggande gatorna och planen möjliggör en förstärkning av gång- och cykelnätet.

Mark och geoteknik

Tre geotekniska utredningar har tagits fram i planarbetet (Sweco 2019, Sweco 2020, Structor 2026).

Planområdet utgörs huvudsakligen av åkermark som delas i norr och söder av väg 635 med tillhörande cykelväg. Hela området sluttar svagt åt sydost med en nivåskillnad på cirka fyra 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.

Grundläggning av bebyggelse bedöms möjlig, men kräver anpassade grundläggningsmetoder. Planerade byggnader inom område med lera kan grundläggas med platta på mark för en last understigande cirka 10 kilopascal (kPa). För planerade byggnader på lera med ett större lasttillskott än ca 10 kPa rekommenderas att grundläggas med pålar eller som kompensationsgrundläggning vilket bedöms gälla för planerade byggnader. Ytor med högre sättningskrav, till exempel entréer kan erfordra ytterligare åtgärder som länkplattor, för att minimera risken för sättningar.

För att begränsa sättningsrisker ska förändringar av grundvattennivåer undvikas.

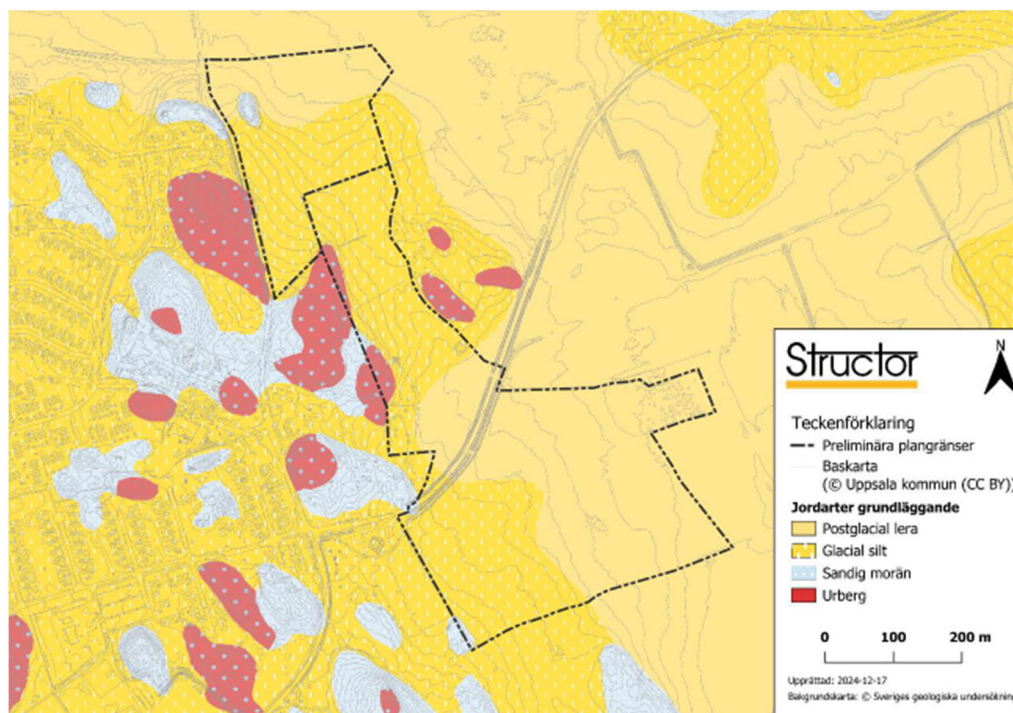


Bild 37 Jordartskarta med detaljplanen och *Detaljplan för Gysta 1:13 m.fl.* är markerade med svarta linjer. Röd färg visar berg, blå färg visar morän och gul färg visar lera. Structor.

Vattenmiljö

Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån via Åloppebäcken och Sundbromarksbäcken. För Fyrisån finns miljökvalitetsnormer för ytvatten som är juridiskt bindande och syftar till att förbättra kvaliteten i sjöar och vattendrag i Sverige. De bygger på EU:s vattendirektiv och regleras i Sverige genom Vattenförvaltningsförordningen (2004:660). Vid Vatteninformationssystemets (VISS) senaste statusklassning tilldelades Åloppebäcken måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god ekologisk status är 2033.

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

föroreningskällor och undvika att skapa nya. Uppsala kommun arbetar med lokala åtgärdsprogram (LÅP) för att förbättra vattenkvaliteten i kommunens ytvattenförekomster, däribland Fyrisån. 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.

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 – dagvattenhantering ska utformas så att skador på allmänna och enskilda intressen undviks.
- Ta recipienthänsyn – hanteringen av dagvatten ska möjliggöra att god status uppnås i Uppsala recipienter.
- Berika stadslandskapet – dagvattenhantering ska bidra till ett attraktivt stadslandskap.

Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning för detaljplanen och Detaljplan för Gysta 1:13 har tagits fram av Structor (2026).

Enligt ”Riktlinjer för utsläpp av dagvatten från fastighetsmark” från Uppsala Vatten och Avfall AB, ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta kan renas och avtappas under minst 12 timmar innan vidare avledning till förbindelsepunkten för Uppsala Vatten dagvattenledning (om fastigheten inte ligger i direkt närhet till utloppet i recipienten).

Dagvatten från planområdena föreslås avvattnas via traditionellt ledningssystem till öppna dagvattendammar för fördröjning och rening innan utsläpp till befintligt dikesystem. Utifrån höjdsättningen i systemhandlingen av planområdena krävs i dagsläget tre dagvattendammar. Inom detaljplanen krävs två dagvattendammar (damm 2 och 3). Utöver planerade dagvattendammar kommer även dagvatten från vissa gator (där det är träd planerat) ledas mot skelettjordar.

Dagvatten från nya bostadskvarter, parkytor och lokalgator föreslås avvattnas via ledningssystem till en öppen dagvattendamm i nordöstra planområdet för fördröjning och rening. Dagvatten från vissa gator kommer även först ledas mot skelettjordar i gaturummet innan vidare avledning mot de planerade dammarna.

Vid dimensionering av ledningsnät och dagvattendammar har ingen hänsyn tagits till varken skelettjordar i gatan eller lokalt omhändertagande inom planerade bostadsområden eftersom det är i linje med Uppsala Vattens riktlinjer. Det föreligger dock inget hinder för kommande fastighetsägare att anlägga lokalt omhändertagande av dagvatten, så kallade LOD-lösningar, där så är möjligt. 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 föreslagen dagvattendamm. Exempel på lämpliga lokala lösningar i denna typ av område är infiltration i grönytor, stenkista vid stuprören och uppsamling i regnvattentankar.

Avskärande diken och lågstråk

Vid utformning av dagvattensystemet har hänsyn tagits till befintliga avskärande diken runt uppströms belägna skogspartier, detta för att förhindra att diffus naturmarksavrinning ska avledas genom planområdena. De avskärande diken syftar också till att avlasta ledningsnätet samt fördröjnings- och reningsanläggningarna i samband med dimensionerande regn och mer intensiva nederbördstillfällen. Det är viktigt att de avskärande diken har tillräckligt stor kapacitet att avleda skyfallsvatten, vilket har säkerställts i projekteringsskedet.

Diken i västra delen av DP1 och DP2 norr behålls för att avleda befintliga flöden från naturmarker som kommer kvarstå. Befintliga diken runt DP2 Syd kommer kvarstå för att avleda vatten från angränsande detaljplan och att avleda vatten från Trafikverkets vägar.

Det finns behov av tre nya diken enligt nedan:

- Dike 1 ansluter dagvatten från damm 1 till befintligt dike
- Dike 2a och 2b (norr om planerad förskola) anläggs med syfte att avleda skyfall
- Dike 3 leder skyfallsvatten från DP2 norra till översvämningssyta vid damm 3.

Dike 3 kommer även leda dagvatten från fastigheter väster om detaljplaneområdet (Bälinge-Ekeby 1:3, m.fl.) till damm 3. Ett dike planeras också längs fastighetsgränsen mellan DP2 syd och grannfastigheten Bälinge-Ekeby 1:3. Denna dimensioneras och anläggs inom detaljplanen för Bälinge-Ekeby 1:3 för att fördröja och avleda dagvatten och skyfall.

Utöver diken anläggs även ett antal lågstråk för att leda dagvatten och skyfallsvatten från kvartersmark. I bild 40 nedan redovisas en översikt på vilka delområden som avvattnas till vilken damm, samt de tre nya projekterade diken.



Bild 38 Förslag till dagvattenhantering inom planområdena. Bilden visar nya dammar, diken (mörkgrön linje), lågstråk (blå linje) och utloppsledningar (ljusgrön) inom planområdena. Structor med illustrationsplan från Reierstam Arkitekter & Projektutveckling.

Dikeskapacitet och markavvattningsföretag

En utredning om kapacitet för diken och markavvattningsföretag har tagits fram för detaljplanen, detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2 och Bälinge-Ekeby 1:3 av Structor (2026).

Dagvatten från detaljplanerna planeras att släppas till krondiket, som mynnar i dikningsföretaget Sundbro-Forkarby. När en exploatering låter sitt dagvatten släppas till ett dikningsföretag måste utflödet från det exploaterade området anpassas till dikningsföretagets dimensionerande flöde.

Baserat på utförda beräkningar för dimensionerande flöde för dikningsföretaget har utsläppskrav för varje tillrinningsområde inom respektive detaljplan tagits fram. De planerade dagvattendammarna inom detaljplanerna behöver dimensioneras efter detta. Utsläppskravet har justerats därefter.

Dagvattenutredningen av detaljplanen visar att den planerade situationen inte kommer betyda en ökad näringsbelastning på recipienten (Åloppebäcken). Detta innebär att dagvattenintresset endast beräknas från mängden utsläppt dagvatten.

För att skatta vilket bidrag detaljplanerna ger har en beräkning utförts av vilken vattenmängd och specifik avrinning de olika ytorna inom tillrinningsområdet som avrinner till dikningsföretaget har. Tillrinningsområdet har bedömts efter topografi tillsammans med delavrinningsområdet "Mynnar i Åloppebäcken".

Översvämning

Översvämningsrisk vid extrema regn

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer.

Det föreligger ingen risk att planområdet översvämmas på grund av dämning i nedströms belägna vattendrag och sjöar. Vid regn större än dimensionerande regn överskrids dagvattenssystemets kapacitet varvid avrinning kommer ske på markytan. I dagsläget finns det inga direkt instängda områden inom planområdena som riskerar att översvämmas i samband med extrem nederbörd. Allt dagvatten avrinner österut med markens lutning. Nedströms båda planområdena finns dock större lågpunkter som båda avvattnar betydligt större områden än de aktuella planområdena. Lågpunkterna breder främst ut sig över jordbruksmarken.

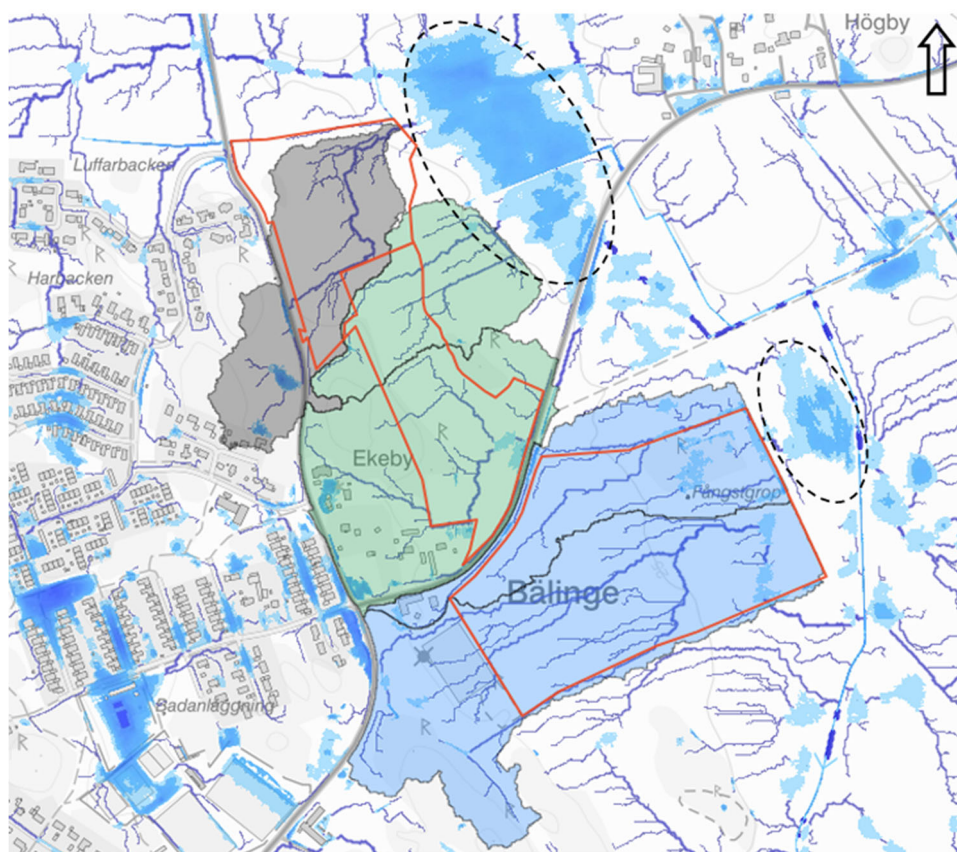


Bild 39 Karta som visar lågpunkter nedströms planområdet inringade med svartstreckade linjer. Planområdena är markerade med röda linjer. Structor.

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 planområdenas utformning och höjdsättning. Förslag på sekundära avrinningsvägar för skyfallet presenteras i bild nedan. Höjdsättning för planområdena möter befintlig mark så att flödesvägar ut från planområden liknar de i befintlig situation. Höjdsättningen inom respektive planområde behöver säkerställa att skyfallet leds till platser där det kan ansamlas på ett säkert sätt utan att riskera skador på egendom eller orsaka svårigheter för framkomlighet.

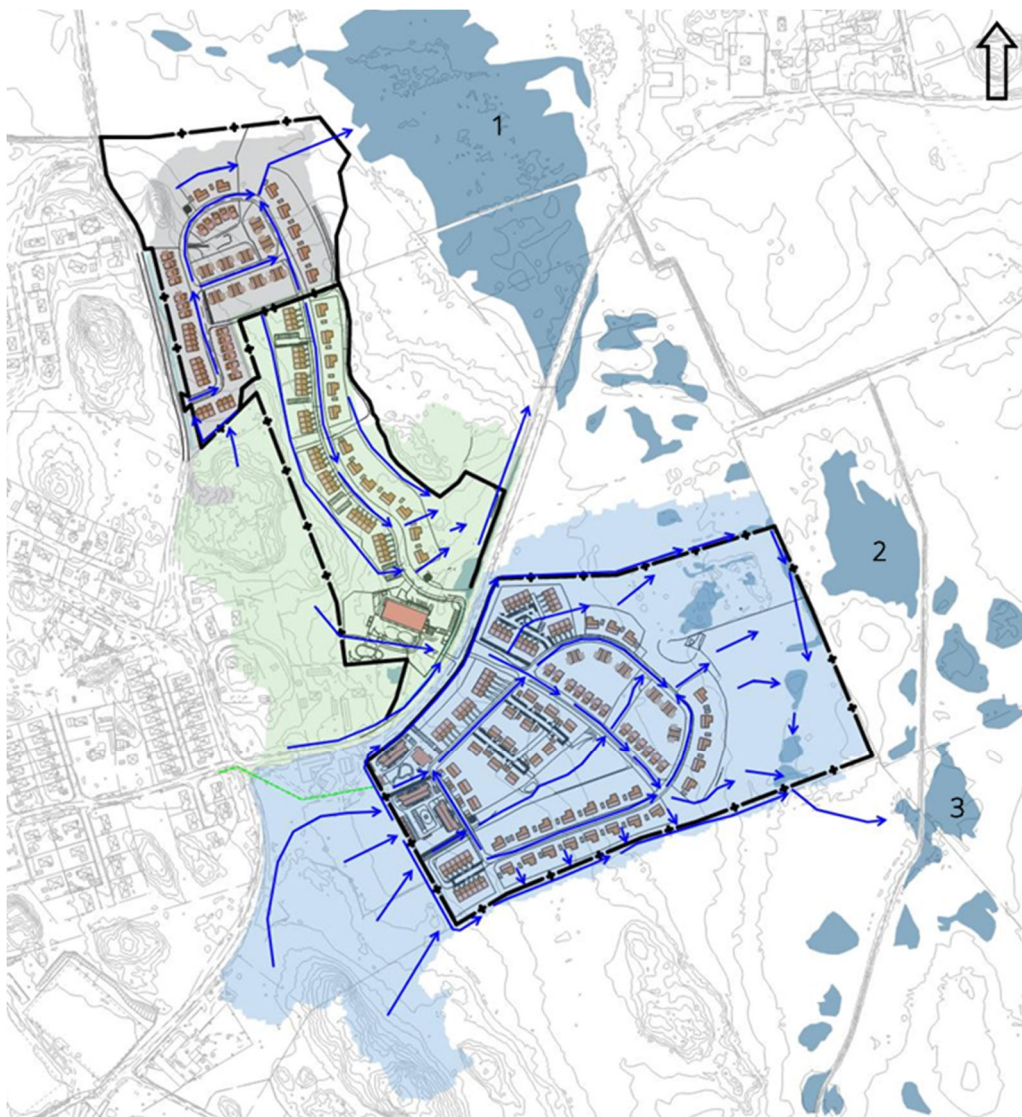


Bild 40 Karta som visar möjliga sekundära skyfallsvägar inom respektive planområde. Skyfallsvägar markerade med blå pilar. Avrinningsområde för detaljplanen i grön och blå färg. Structor.

I dagsläget är det projekterat en intilliggande översvämningsyta vid varje damm. Principiellt ska skyfallsvattnet avledas ytleddes till översvämningsytorna när ledningsnätet går fullt. Detta uppnås genom höjdsättning av planområdena där sekundära avrinningsvägar leder skyfallsvattnet till respektive översvämningsyta. Översvämningsyta 1 inom detaljplanen avvattnas sedan mot lågpunkt öster om detaljplanen (lågpunkt 1).

Skyfallsmodellering visar att planerad exploatering medför ändringar i flödesvägar. Med översvämningsytor i samtliga planområden minskar istället vattendjupet i dessa lågpunkter med 2–3 cm jämfört med befintlig situation. Oavsett om översvämningsytor anläggs i samtliga planområden eller inte bedöms inte planerad exploatering ha en betydande påverkan på skyfallssituationen inom nedströms fastigheter.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Grundvattenpåverkan

En bedömning av grundvattenpåverkan för detaljplanen och detaljplan för Gysta 1:13 har tagits fram av Stuctor (2026).

Grundvattenpåverkan av den planerade exploateringen inom detaljplanen bedöms som liten. Bedömningen baseras på att planerad bebyggelse planeras utan källare och områden som idag är viktiga för grundvattenbildningen kommer att bibehållas. Detaljplanen reglerar att källare inte får finnas.

De största riskerna för grundvattenpåverkan bedöms vara i samband med schaktning för ledningsgravar och urskålning av dagvattendammar, i de delar av detaljplaneområdena där leran tunnare ut och där ledning för spillvatten kommer läggas på större djup. Längs vissa delsträckor av planerade ledningsgravar kan uppryckningsrisk även föreligga i färdigställda ledningsgravar. I områden där leran tunnare ut kan det också finnas risk för grundvattenbortledning i ledningsgravar i driftsskede, vilket kan åtgärdas med strömningsavskärande åtgärder som till exempel bentonitskärmar och bentonitmattor.

När en grundvattenbortledning blir aktuell (till exempel vid kommande ledningsschakt) bör en bedömning av hur stort påverkansområde som kan uppstå till följd av grundvattenbortledningen utföras, så att eventuella riskobjekt kan identifieras. Bedömningen behöver göras med utgångspunkt från de förutsättningar som råder då grundvattenbortledningen är aktuell, exempelvis beaktande tiden för bortledningen och då uppförda byggnationer och anläggningar. Beroende på vad man kommer fram till kan man behöva revidera beslutet om att inte ansöka om vattenverksamhet.

Hälsa och säkerhet

Buller

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

En bullerutredning har tagits fram av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB (2026).

Planområdet utsätts för buller från trafiken på väg 635 och nya lokalgator samt ljud från lekande barn etc. Beräkningar av trafikbullret har skett utgående från alternativa hastigheter på väg 634, 70 km/h är huvudalternativ alternativ 1 och 40 km/h alternativ 2.

Bostäder, alternativ 1, 70 km/h

Vid de närmaste planerade bostäder längs väg 635 fås upp mot 60 dB(A) ekvivalenta ljudnivåer med 70 km/h. Trafikbullerförordningens riktvärden SFS 2015:216 innehålls.

Byggnaderna får dock en sida med högst 55 dB(A). För att skapa mycket god ljudkvalitet föreslås i detta läge att hälften av bostadsrummen vetter åt sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Cirka 85 procent av lägenheterna/villorna får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför alla bostadsrum. Ljudkvalitetsindex för projektet kan om förstärkt trafikbullerisolering väljs bli 2,1 och bostäder med mycket god ljudkvalitet kan erhållas.

Bostäder, alternativ 2, 40 km/h

Inga planerade bostäder får över 55 dB(A) ekvivalentnivå med 40 km/h. Bostäderna kan planeras utan hänsyn till trafikbullret utomhus. Ljudkvalitetsindex för projektet kan om förstärkt trafikbullerisolering väljs bli 2,4 och bostäder med mycket god ljudkvalitet kan erhållas.

Uteplatser, alternativ 1 och 2

Samtliga bostäder kan få tillgång till gemensamma eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark. För radhuslängan som ligger vinkelrätt mot väg 635 krävs lokala bullerskydd vid 70 km/h för lägenheterna i denna radhuslänga för att innehålla högst 50 dB(A) 1,5 m över mark på uteplats. Vid 40 km/h krävs inga åtgärder.

Detaljplanen säkerställer med planbestämmelse att minst en luddämpad uteplats ska ordnas som klarar aktuella riktvärden. Beroende av om och när hastigheten på 634 på sikt ändras så kan bullersituationen förbättras. Aktuella förutsättningar hanteras vid bygglovprövningen.

*Förskolans uteytor**Alternativ 1. Dagens skyltade hastighet, 70 km/h*

På förskolans uteytor blir ekvivalentnivåerna 1,5 m över mark högst 50 dB(A) på ca 60 procent av skolgården. Närmast väg 635 fås över 60 dB(A). Med en 2,5 m hög bullerskyddsskärm utsträckning enligt bilaga F03 fås högst 50 dB(A) på hela skolgården.

Alternativ 2. Skyltad hastighet, 40 km/h.

På förskolans uteytor blir ekvivalentnivåerna 1,5 m över mark högst 50 dB(A) på ca 80 procent av skolgården. Närmast väg 635 fås upp mot 60 dB(A) ekvivalentnivå. Med en 2,0 m hög bullerskyddsskärm utsträckning enligt bilaga F06 fås högst 50 dB(A) på hela skolgården.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Jordbruksverksamhet

Planområdet ligger i anslutning till jordbruksmark som brukas kan innebära kortvariga men återkommande störningar, huvudsakligen i form av lukt, damm och buller. Norr, öster och söder om planområdet finns jordbruksmark med aktiv jordbruksverksamhet. Den generella dominerande vindriktningen är sydvästliga till västliga vindar.

Detaljplanen säkerställer att bostadshus närmast det öppna jordbrukslandskapet i södra delen av planområdet ska uppföras minst 15–16 meter från jordbruksmark. Se avsnitt Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning.

Luft

Luftkvalitet är reglerat i lag. Miljökvalitetsnormerna (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel för att förebygga och åtgärda miljöproblem. Det nationella miljömålet Frisk

luft är högre ställt än miljö kvalitetsnormen. Miljömålet innebär att luften ska vara så ren att människors hälsa, samt djur, växter och kulturvärden inte skadas.

Enligt kartor över partikelhalt framtagna av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund (2025) ligger halterna av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) under fastställt normvärde och miljö kvalitetsmål.

Den nya bebyggelsen som planen medför bedöms inte orsaka att miljö kvalitetsnormen för partiklar (PM10) eller kvävedioxid överskrids på platser där människor ska bo eller vistas år 2050.

Dags- och solljus

Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla Boverkets krav angående dagsljus.

Magnetfält

Elledningar, transformatorstationer och annan elektrisk utrustning ger upphov till elektriska och magnetiska fält, vilka tillsammans benämns elektromagnetiska fält. Fälten är starkast närmast källan och avtar snabbt med ökat avstånd.

Vattenfall Eldistribution AB planerar för två parallella 130 kV luftledningar mellan Bemersberg station och Bredåker station. Ledningsdragningen planeras öster om planområdet, mellan Bälinge och Lövsälö. Vattenfall Eldistribution kommer att genomföra magnetfältberäkningar och anpassningar på ledningssträckningen för att säkerställa att tillräckligt avstånd till bebyggelse hålls i fråga om elektromagnetiska fält.

Inom planområdet planeras för tre nätstationer. Enligt gällande elsäkerhetskrav ska avståndet mellan nätstation och närmaste brännbara byggnadsdel uppgå till minst fem meter. Detta avstånd bedöms även vara tillräckligt för att magnetfälten från nätstationen ska ha avtagit till nivåer under det rekommenderade riktvärdet om 0,2 mikrotessa.

Cirka 100 meter väster om planområdet finns en mast med basstation för mobiltelefoni. Masten föreslås att omlokaliseras i samband med att Bälinge skola uppförs. Masten kommer då att tas bort och ersättas av en ny större mast. Den nya placeringen är längre söderut och, det vill säga längre från planområdet. Strålningen som uppstår från masten är stark åt det håll antennen är riktad. Bakom, under och över antennen är strålningen svag. Radiovågornas styrka avtar snabbt när avståndet till antennen ökar. Mobiloperatören bär ansvaret för att basstationer placeras på ett sådant sätt att Strålsäkerhetsmyndighetens referensvärden inte överskrids på platser där allmänheten vistas.

Brand

För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad vid ett släckningsarbete ska avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt inte överstiga 50 meter. En byggnads angreppspunkt är normalt huvudentrén, men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. Brandförsvaret ska kunna ställa upp ett släckfordon och nå byggnaden utan orimligt lång slangdragning från fordonet. Planförslaget uppfyller kraven.

Släckvatten

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte är nödvändigt att införa särskilda skyddsåtgärder för släckvatten, som att inrätta släckvattenzoner inom planområdet. Detta eftersom risken för att släckvatten infiltrerar i marken och når grundvattenmagasinet bedöms vara låg. Däremot är det viktigt att eventuellt släckvatten som uppkommer till följd av en släckningsinsats hindras från att nå Fyrisån.

Ny bebyggelse bör, i den mån det är möjligt, planeras så att spridningen av släckvatten kan begränsas. Marken bör till exempel höjdsättas så att eventuellt släckvatten rinner av mot ytor som inte är hårdgjorda.

Representanter från stadsbyggnadsförvaltningen, miljöförvaltningen, Uppsala vatten och Avfall AB och räddningstjänsten arbetar tillsammans med att ta fram en släckvattenplan. Syftet är att utreda och tydliggöra roller och ansvarsfördelning i frågor som rör släckvatten samt att nå samsyn kring förebyggande åtgärder och rutiner i samband med tillbud.

Utrymning

För att brandförsvaret ska kunna genomföra utrymning från byggnader finns det ett antal förutsättningar som ska vara uppfyllda. Utöver att brandförsvaret ska kunna vara på plats tillräckligt snabbt och ha tillgång till fordon, utrustning och personal ska byggnaden vara tillgänglig och rätt utformad. Stegfordon ska kunna ställas upp vid fasad så att utrymning kan ske genom fönster och balkonger. Det innebär till exempel att det alltid och över tid behöver finnas plats avsedd och tillgänglig för räddningstjänstens behov.

Detaljplanen möjliggör generösa körytor där det finns plats för räddningsfordon att angöra. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar att byggnaderna kan utformas så att de klarar de krav som Boverket ställer på utrymning vid brand.

Behovet av uppställningsplatser och räddningsvägar (på kvartersmark) behöver följas upp och kontrolleras inför bygglov.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Spillvatten leds till Kungsängsverket. För planerade dagvattenåtgärder, se avsnittet Vattenmiljö.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att verksamhetsområdet behöver utökas och inkludera planområdet. När detaljplanen fått laga kraft kommer Uppsala Vatten och Avfall AB att föreslå till kommunfullmäktige att verksamhetsområdet utökas så att den föreslagna bebyggelsen ingår i verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Inom planområdet finns befintlig vatten-, spillvatten och dagvattenledning samt en ledningsrätt för spillvatten. Samtliga ledningar behöver flyttas. En förprojektering har tagits fram under planarbetet för vatten-, spillvatten och dagvattennätet samt dagvattendammar och pumpstationer avsedda för spillvatten.

När detaljplanen fått laga kraft kommer Uppsala Vatten och Avfall AB att föreslå till kommunfullmäktige att verksamhetsområdet utökas så att den föreslagna bebyggelsen ingår i verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Omfattande ny infrastruktur för vatten- och avlopp krävs. Utbyggnaden av dricksvatten- och spillvattennätet förutsätter att detaljplan för Bälunge-Ekeby 1:2 får laga kraft. Detaljplanen är en förutsättning för utbyggnad av Gysta 1:13 då infrastrukturen kommer att byggas ut söderifrån.

Dricksvatten

Det finns en befintlig dricksvattenledning i södra planområdet som behöver flyttas. Ett nytt dricksvattenledningsnät inom planområdet krävs för att försörja området. Plankartan säkerställer markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar på allmän platsmark och på kvartersmark (så kallade u-områden). Den bebyggelse som detaljplanen möjliggör ryms inom det kapacitetstak som finns. Uppsala Vatten och Avfall har meddelat att vatten- och avloppskapaciteten sammantaget för detaljplanerna Bälunge-Ekeby 1:2 och Gysta 1:13 är 250 bostäder.

Brandvatten

Brandvattenförsörjning är en kommunal angelägenhet som berör flera delar av kommunen. Brandvatten är en förutsättning för att möjliggöra en räddningsinsats i händelse av brand. Brist på vatten vid en insats kan försvåra och fördröja en räddningsinsats. Representanter från stadsbyggnadsförvaltningen, Uppsala Vatten och Avfall AB och Uppsala brandförsvaret arbetar med att ta fram en brandvattenplan och en vattentjänstplan som ska ge vägledning i planering, planläggning och projektering för brandvattenförsörjning inom kommunen. Syftet med vägledningen är att beskriva hur brandvattenförsörjningen ska tillgodoseas i både befintlig och ny bebyggelse. Vägledningen pekar ut förfarande för fysisk planering samt ansvars- och kostnadsfördelningen för brandvattenförsörjning.

För att möjliggöra räddningsinsatser behöver brandposter anläggas i området. Placering av brandposter beslutas i dialog med brandförsvaret och Uppsala Vatten och Avfall AB. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för fordon ska inte överstiga 75 meter.

Brandvattenkapaciteten har utretts i planarbetet. Som utgångspunkt ska brandvattenförsörjning dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation *P114 – Distribution av dricksvatten*. Det dimensionerande flödet för bostäder med högst tre våningar gäller 10 liter per sekund (600 liter per minut) och för verksamheter med normal brandbelastning är 20 liter per sekund (1 200 liter per minut).

Planerade brandposter för bostäder med ett brandvattenflöde om 10 liter per sekund kan säkerställas inom stora delar av planområdet. För det område som inte brandvattenposter kan anordnas för (södra delen av planområdet) säkerställer planen att sammanbyggda bostäder (radhus/kedjehus) utformas med max fyra enheter per bostadshus.

För verksamheten förskola når inte den kapacitet som normalt eftersträvas. Ett flöde på 10 liter per sekund medger en viss insats, men ger en begränsad effekt jämfört med en högre kapacitet. Med anledning av den reducerade tillgången till brandvatten har en riskanalys tagits fram med förslag på riskreducerande åtgärder för byggnaden, som sammanfattningsvis omfattar heltäckande brand- och utrymningslarm vidarekopplat

till brandförsvaret (automatiskt brand- och utrymningslarm är ett krav enligt de nya byggreglerna som träder i kraft 1 juni 2025, vilket innebär att det inte är en riskreducerande åtgärd), förses med takfotsdetektering för att i ett tidigt skede kunna identifiera utvändig brand, utföras med obrännbar fasad, brandcellsindelning bör ske tätare än gällande byggregler anger samt bör brandcellsindelning på vinden finnas och utformas tätare än gällande byggregler anger.

Under förutsättning att åtgärderna implementeras bedöms dessa kompensera den begränsade mängden brandvatten. Byggnaden som uppförs ska ha ett inbyggt byggnadstekniskt brandskydd som uppfyller plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen och Boverkets regler.

Dessa förutsättningar får gälla tills dess det lokala ledningsnätet dimensionerats upp, eller annan teknisk lösning kan tillämpas.

Spillvatten

Den bebyggelse som detaljplanen möjliggör ryms inom det kapacitetstak som finns avseende spillvatten i området Flogsta-Bälinge-Lövstalöt, som belastar samma del av ledningsnätet för spillvatten.

Det finns en befintlig spillvattenledning i södra planområdet som behöver flyttas. Ett nytt spillvattenledningsnät inom planområdet krävs för att försörja området. Plankartan säkerställer markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar på allmän platsmark och på kvartersmark. Detaljplanen säkerställer en pumpstation avsedd för spillvatten i sydöstra planområdet genom bestämmelsen *E-område*.

Planen reglerar att pumpstationen placeras 50 meter från närmaste bostadshus. För att nå pumpstationen krävs en separat väg utformad för servicefordon. Planen säkerställer att vägen kan användas som både serviceväg och gångväg.

Dagvattenledningar

Det finns inga befintliga dagvattenledningar i planområdet som VA-huvudmannen ansvarar för. Det kan finnas ett dräneringsledningssystem för jordbruksmarken inom planområdet. Ett nytt dagvattenledningsnät med två dagvattendammar inom planområdet krävs för att omhänderta dagvatten. För att nå dagvattendammarna krävs separata vägar utformad för servicefordon. Planen säkerställer att vägarna kan användas som både serviceväg och gångväg.

Plankartan säkerställer markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar och dagvattendammar genom planbestämmelsen *E-område* på allmän platsmark och på kvartersmark. Det krävs nya ledningar alternativt diken samt åtgärder i diken utanför planområdet för att kunna leda dagvatten till krondiket öster om planområdet.

Läs mer om dagvatten i avsnittet Vattenmiljö.

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. Gemensam avfallshantering behöver ordnas för flerbostadshusen och för ett radhusområde i sydvästra delen av planområdet. För förskolan innebär nuvarande förslag att avfallshämtning sker med backrörelse.

El

Planområdet ligger inom Upplands Energis försörjningsområde. Tre områden inom planområdet planläggs för tekniskt ändamål med syftet att möjliggöra en transformatorstation på platsen. Brännbara byggnadsdelar får inte placeras närmare än 5 meter till nätstationen.

Detaljplanen möjliggör tre områden för transformatorstationer (E-områden). Ett område placeras norr om väg 635 och två områden söder om väg 635. Tillkommande ledningar säkerställs med u-områden. Brännbara byggnadsdelar får inte placeras närmare än 5 meter till nätstationerna.

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. En fiberkabel kommer förläggas i den planerade gångvägen. Plankartan säkerställer markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar inom Gata och Park.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan 2014:5.

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<i>Gata</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräckliga gatusektioner. Från väg 635 planeras en gata mot södra delen av planområdet och en mot norra delen. Gatorna utformas för dubbelriktad trafik med trädader (med undantag för södra gatulänken mot väg 635 med en trädad i mitten med enkelriktade körbanor på vardera sida). Söder om väg 635 utformas gatan som en rundslinga. Samtliga gatusektioner innehåller utrymmen för gång- och cykelbanor/gångbana samt belysnings- och sidoutrymmen. Gatan ansluter i norr till planerad gata inom detaljplan för Gysta 1:13. Ett genomförande av båda detaljplanerna innebär därför att planområdet även kommer att trafikförsörjas från väg 634. Se avsnitt Trafik och tillgänglighet.
GCVÄG	<i>Gång- och cykelväg</i> Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en gång- och cykelväg längs norra sidan av väg 635 i höjd med området för förskola. Övriga gång- och cykelvägar ingår i gatusektioner, se bestämmelse GATA.
NATUR	<i>Natur</i> Skogsområdet i väster, området (holmen) med lövskogsvegetation söder om väg 635 samt åkerholmen norr om väg 635 planläggs som naturmark.
PARK	<i>Park</i> Området närmast det öppna landskapet i öster och söder om väg 635 planläggs som parkmark. Inom den centrala parken skapas utrymmen för två större parkområden som kopplas samman av smalare parkområden med utrymmen för gång- och cykelvägar. Den centrala parken ska utformas med gemensamma ytor, en lekplats, träd, buskar, stigar och sittplatser. Parkområdet har koppling mot den kommunala fastigheten Bälunge-Ekeby 1:3 i väster.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	Planen reglerar att öppningar/grönstråk skapas mellan bebyggelsen, skogsområdet i väster och det öppna landskapet i öster. Planen reglerar att en viktig siktlinje (gatans förlängning mot söder) behålls med utblick över Bälings slättlandskap.
SKYDD	<i>Skydd</i> Syftet med bestämmelsen är att skyfallsvattnet ska ledas till ytan och tillåtas svämmas över. Området ingår i en större lågpunkt där skyfallsvatten samlas vid ett 100-årsregn. I norr avleds skyfallsvatten via ett befintligt dike. Markanvändningen möjliggör att skyfallsvattnet leds vidare till översvämningssytan via nya lågstråk eller diken.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<i>Bostäder</i> Planens huvudsakliga syfte är att planlägga för bostäder i anslutning till Bälinge 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.
E₁	<i>Dagvattenanläggning</i> Syftet är att säkerställa utrymme för två dagvattendammar som ska rena och fördröja dagvatten inom planområdet. I det södra E-området i området ingår också en serviceväg som ansluter från gatan och går via parkområdet och servicevägen till både dagvattendammen och pumpstationen. Planen säkerställer att servicevägen kan användas som både serviceväg och gångväg. Se egenskapsbestämmelse n₂.
E₂	<i>Pumpstation avsedd för spillvatten</i> Syftet är att säkerställa utrymme för en pumpstation för spillvatten i planområdets sydöstra del. I området ingår också en serviceväg som ansluter från gatan och går via parkområdet och servicevägen till både dagvattendammen och pumpstationen. Planen säkerställer att servicevägen kan användas som både serviceväg och gångväg.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
E₃	<i>Transformatorstation</i> Syftet är att säkerställa utrymme för tre transformatorstationer som ska försörja planområdet med el.
S₁	<i>Förskola</i> 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.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
a₁	<i>Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen</i> Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra att enskilt huvudmannaskap gäller för allmänna platser (gata, park och natur). Vid enskilt huvudmannaskap svarar fastighetsägarna för att förvärva, bygga ut och förvalta de allmänna platserna. Syftet med bestämmelsen är att åstadkomma en enhetlig förvaltning av Bälinge tätort, där enskilt huvudmannaskap råder.
u₁	<i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för ledningar inom allmän platsmark.
dike₁	<i>Mark avsedd för dike</i> Syftet är att säkerställa att befintliga diken inom planområdet behålls.
gc-väg₁	<i>Gång- och cykelväg</i> Syftet är att säkerställa att en gång- och cykelväg anläggs inom parkmark i sydväst.
gång₁	<i>Gångväg (slättpromenad)</i> Inom parkområdet i öster och söder säkerställs att en allmänt tillgänglig gångväg (slättpromenad) anläggs. Se avsnitt Natur och Park.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
lek₁	<i>Lekplats</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en lekplats anläggs i det centrala parkområdet söder om väg 635.
skyfallsled₁	<i>Mark avsedd för att leda skyfallsvatten.</i> Syftet med bestämmelsen är att skapa utrymme för skyfallsvatten inom planområdet.
träd₁	<i>Hålträd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.</i> Syftet är att bevara träd som bildat mindre eller större håligheter. Hålträd utgör boplats för en mängd olika insekter och fåglar. Fladdermöss förekommer inom planområdet. Träd med håligheter utgör generellt sett viktiga viloplatser och fortplantningsmiljöer för fladdermöss. Egenskapsbestämmelsen ingår i allmän plats, natur.
åkerholme₁	<i>Ny åkerholme</i> För att rama in bebyggelsen mot det öppna landskapet ska en ny åkerholme anläggas i sydöstra delen av planområdet. Den nya åkerholmen ska utformas i likhet med naturligt förekommande åkerholmar vad gäller storlek, höjd och vegetation. Se avsnitt Natur och Park och Kvalitetsprogram allmän platsmark.
översvämningsyta₁	<i>Översvämningsyta</i> Grönytan i planområdets sydöstra del ska utformas för att ta hand om skyfallsvatten.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<i>Marken får inte förses med byggnad</i> Syftet med bestämmelsen är att avgränsa den nya bebyggelsens utbredning, säkerställa bebyggelsefria ytor mot parkområden och säkerställa ett byggnadsfritt område på 6,0 och 4,5 meter mot gata.
	<i>Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.</i>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	Planbestämmelsen syftar till att endast komplementbyggnader får uppföras. En komplementbyggnad kan till exempel vara ett förråd, växthus eller lekhus. Det kan även vara öppnare konstruktioner som tak över uteplatser och lektyor i syfte att skugga/skydda från regn eller att avskärma från buller.
d₁ 0,0	<i>Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²</i> För enbostadshus (villa) regleras en minsta fastighetsstorlek för att uppnå en öppenhet och glesare karaktär närmast det öppna slättlandskapet.
h₁ 0,0	<i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter</i> 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. Bestämmelsen möjliggör att enbostadshus (villor) kan uppföras med en nockhöjd (9,5 meter) som motsvarar två våningar och övriga småhus och flerbostadshus kan uppföras med en nockhöjd (10,5 meter) som motsvarar tre våningar.
h₂ 0,0	<i>Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är angivet värde i meter.</i> Syftet är att begränsa nockhöjden till 4 meter för komplementbyggnader så att de underordnar sig huvudbyggnader.
n₁	<i>Mark avsedd för dike</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att diken eller lågstråk möjliggörs för att samlas upp dag- och skyfallsvatten från bostadsfastigheter. Dikena/lågstråken har också en avskärande funktion mot intilliggande områden.
n₂	<i>Mark ska vara tillgänglig för gångtrafik.</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det finns utrymme för en serviceväg till dagvattendammen och pumpstationen. Planen säkerställer att vägen kan användas som både serviceväg och gångväg. Se bestämmelserna E ₁ och E ₂ .
n₃	<i>Parkering får endast anordnas som en eller två gemensamma parkeringsytor.</i> Syftet är att reglera antalet utfarter mot gata för radhusområdet som ligger i anslutning till

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	skogskanten i väster. Det får ordnas max två gemensamma parkeringsytor inom egenskapsområdet.
n₄	<i>Mark avsedd för angöring.</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det går att anordna en gemensam angöringslösning.
n₅	<i>Träd med en stamdiameter över 40 cm 130 cm över marknivån får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att träd över en viss storlek endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Bestämmelsen gäller för skyddsvärda träd inom planområdet.
n₆	<i>Bostadsgård ska ha plats för lek och vistelseytor.</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att lekplatser anordnas inom flerbostadshusområdena i sydväst.
u₂	<i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i> Syftet är att säkerställa markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar inom kvartersmark.
g₁	<i>Markreservat för gemensamhetsanläggning.</i> Syftet är att möjliggöra bildande av gemensamhetsanläggning inom området.
p₁	<i>Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns.</i> Planbestämmelsen syftar till att friliggande enbostadshus placeras med tillräckligt 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	<i>Garage/carports angöringssida ska placeras minst 6,0 meter från gata.</i> Planbestämmelsen syftar till att det skapas tillräckligt utrymme för personbil att parkera framför garaget eller carporten.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
p₃	<i>Komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet.</i> Planbestämmelsen som omfattar enbostadshus syftar till att säkerställa ett lämpligt avstånd för komplementbyggnader mot annan bostadsfastighet.
m₁	<i>Skolan ska ha tillgång till en bullerskyddad förskolegård.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att förskolan utformas så att förskolegården klarar gällande riktvärde för skolgård.
m₂	<i>Varje bostad ska ha tillgång till minst en bullerskyddad uteplats.</i> Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att minst en bullerskyddad uteplats kan uppföras för de bostadstomter som inte klarar riktvärdet för uteplats. Bullersituationen kan förändras när planområdet byggs ut då hastigheten på väg 634 kan sänkas från 70 km/h till 40 km/h. Att åstadkomma en bullerskyddad uteplats kan hanteras på olika sätt beroende av tomtens bullersituation och uteplatsens önskade placering. Se avsnitt Hälsa och säkerhet.
	<i>Utfartsförbud</i> Syftet är att reglera antalet utfarter inom planområdet samt att säkerställa att inga utfarter tillkommer för nära väg 635.
e₁ 0,0	<i>Största byggnadsarea är angivet värde i m².</i> Syftet med bestämmelsen är att begränsa omfattningen på den tillkommande bebyggelsen för att säkerställa en god boendemiljö inom området.
e₂ 0,0	<i>Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.</i> Syftet med bestämmelsen är att begränsa omfattningen för enbostadshus (villa) för att säkerställa en god boendemiljö inom området. Planen reglerar största byggnadsarea till 20 procent av fastighetsarean.
e₃	<i>Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 m².</i> Syftet med bestämmelsen är att begränsa omfattningen för huvudbyggnader (villor) inom ett område i södra delen av planområdet.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
e₄	<i>Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 30 m².</i> Syftet med bestämmelsen är att begränsa omfattningen av komplementbyggnader inom ett område i södra delen av planområdet.
f₁	<i>Endast friliggande enbostadshus.</i> Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en glesare struktur av villor närmast det känsliga slättlandskapet i öster och söder.
f₂	<i>Endast parhus</i> Planbestämmelsen syftar till att reglera en glesare struktur av parhus för att skapa en god blandning av olika typer av småhus i planområdet.
f₃	<i>Endast kedjehus</i> Planbestämmelsen syftar till att reglera en tätare struktur av kedjehus inom vissa områden för att skapa en god blandning av olika typer av småhus i planområdet.
f₄	<i>Endast radhus</i> Planbestämmelsen syftar till att reglera en tätare struktur av radhus inom vissa områden för att skapa en god blandning av olika typer av småhus i planområdet.
f₅	<i>Endast flerbostadshus</i> Planbestämmelsen syftar till att skapa några områden med flerbostadshus i sydvästra delen av planområdet för att skapa en god blandning av bostadsformer i planområdet.
f₆	<i>Endast friliggande enbostadshus eller parhus.</i> Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en glesare struktur av villor eller parhus inom vissa områden för att skapa en god blandning av bostadsformer i planområdet.
f₇	<i>Endast kedjehus eller parhus.</i> Planbestämmelsen syftar till att skapa en god blandning av olika typer av småhus i planområdet.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f₈	<i>Endast kedjehus eller radhus.</i> Planbestämmelsen syftar till att reglera en tätare struktur av kedjehus eller radhus inom vissa områden för att skapa en god blandning av olika typer av småhus i planområdet.
f₉	<i>Fasader ska utformas i trä, puts eller tegel i jordfärger.</i> Syftet är att säkerställa att ett sammanhållet uttryck skapas i området med anledning av områdets läge, synligt på långt håll i slättlandskapet. Fasadfärgerna ska följa svensk landsbygdstradition med bruna, varmröda, gulockra eller varmgröna kulörer. En vägledning om fasadfärger ska tolkas i kulörtäthet, färgton och svärta. Se avsnittet Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning.
f₁₀	<i>Tak ska utformas med tegelröda sadeltak. Tekniska installationer och andra tillägg ska vara väl integrerade i gestaltningen.</i> Syftet är att säkerställa att ett sammanhållet uttryck skapas i området med anledning av områdets läge, synligt på långt håll i slättlandskapet.
f₁₁	<i>Plank, stängsel eller annan avgränsning ska harmonisera med fasadkulörer.</i> Syftet är att säkerställa att ett sammanhållet uttryck skapas i området med anledning av områdets läge, synligt på långt håll i slättlandskapet.
b₁	<i>Källare får inte finnas.</i> Bestämmelsen syftar till att begränsa möjligheten att bygga källare med anledning av de geotekniska förutsättningarna samt grundvattennivåerna inom planområdet.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Fastighetsbildningsåtgärder ska ombesörjas av fastighetsägaren och genomföras av lantmäterimyndigheten.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Bälunge-Ekeby 1:2 och en begränsad del av Gysta 1:13. Lagfaren ägare för Bälunge-Ekeby 1:2 är Bälunge Fastighetsutveckling AB. Exploatör är Besqab. Aktierna i Bälunge Fastighetsutveckling AB ägs av Bälunge Holding AB som i sin tur ägs till femtio procent vardera av Besqab och Profura fastigheter AB. Bälunge-Ekeby 1:3 och del av Bälunge-Ekeby 2:20, som ägs av Uppsala kommun och delägande fastigheter i marksamfälligheten Bälunge-Ekeby S:4 utgörs av Bälunge-Ekeby 1:2-4 samt 2:20.

Gemensamhetsanläggningar

Behovet av gemensamhetsanläggning samt lämpligheten av sådan prövas vid lantmåteriförrättning. Kostnader kopplade till en gemensamhetsanläggning delas upp i anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll. Dessa kostnader fördelas mellan deltagande fastigheter genom andelstal, vilka bestäms i lantmåteriförrättningen.

Allmän plats

Huvudmannskapet för den allmänna platsen är enskilt. En gemensamhetsanläggning behöver bildas för allmän platsmark (gata, gång- och cykelväg, park och naturmark). En samfällighetsförening föreslås bildas för att sköta förvaltningen av anläggningen. Avsikten är att en större samfällighetsförening ska bildas som även omfattar deltagande fastigheter i Detaljplan för Gysta 1:13 m.fl.

Kvartersmark

För gator, gemensamma lokaler, sophus, angöringsytor med mera på kvartersmark kommer gemensamhetsanläggningar att behöva bildas för de fastigheter som ska vara delägare i anläggningen.

Servitut och rättigheter

Inom planområdet finns avtalsservitut, ledningsrätter och nyttjanderätter som belastar deltagande fastigheter.

Tabell 1 Tabell över rättigheter som kan belasta fastigheten.

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

Detaljplanen förutsätter att befintliga avtalsservitut, ledningsrätter och nyttjanderätter tas bort eller ändras.

Uppsala Vatten och Avlopp AB ska säkra rättighet för allmänna vatten- och avloppsledningar genom ansökan om bildande av ledningsrätt. Det omfattar även rättighet utanför planområdet som berör fastigheten Hämrings 1:1 och Bälinge-Högby 2:2.

Rättigheter för övrig ny teknisk infrastruktur såsom el, värme, bredband ska upprättas.

Nyttjanderättsavtal ska upprättas för att leda skyfallsvatten genom E-område (norra dammen). Avtalsparter är fastighetsägaren för Bälinge-Ekeby 1:2 och Uppsala Vatten och Avfall AB.

Nyttjanderättsavtal ska upprättas för att gräva ett nytt skyfallsdike och göra åtgärder i befintligt dike som ligger inom planområdet och fastigheten Bälinge-Högby 2:2. Avtalsparter är fastighetsägaren för Bälinge-Ekeby 1:2 och Bälinge-Högby 2:2.

Nyttjanderättsavtal ska upprättas för att göra åtgärder i befintligt dike som ligger inom planområdet och fastigheten Hämrings 1:1. Avtalsparter är fastighetsägaren för Bälinge-Ekeby 1:2 och Hämrings 1:1.

Nyttjanderättsavtal ska upprättas för att göra åtgärder i befintligt dike som ligger inom planområdet och fastigheten Bälinge-Ekeby 1:3. Avtalsparter är fastighetsägaren för Bälinge-Ekeby 1:2 och Bälinge-Ekeby 1:3.

Nyttjanderättsavtal eller servitut ska upprättas mellan fastighetsägaren och Uppsala Vatten och Avfall AB för delar av E-området för dagvattendamm (södra dammen) och E-området för pumpstation. Nyttjanderätten avser en serviceväg. Syftet är att säkerställa att servicevägen kan användas för allmän gångtrafik. Syftet är att säkerställa att vägen ska användas både till serviceväg och gångväg.

För dagvattendike/ledning utanför detaljplanen ska avtal om att ordna en ledningsrätt eller servitut upprättas mellan Uppsala Vatten och Avfall och berörd fastighetsägare.

Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns inga markavvattningsföretag (även kallat dikningsföretag). Planområdet ligger dock inom ett tillrinningsområde för markavvattningsföretaget Sundbro-Forkarby dikningsföretag som ligger cirka 2 km nedströms planerad exploatering. Dagvatten från planområdet kommer att fördröjas och renas inom planområdet via två dagvattendammar. Uppsala Vatten och Avfall AB planerar att ingå som delägare i markavvattningsföretaget. Se avsnitt Vattenmiljö.



Bild 41 Visar markavvattningsföretaget Sundbro-Forkarby i förhållande till planområdet (markerat med röd cirkel). Structor

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Fastigheten Bälunge-Ekeby 1:2 kommer att delas upp i flertalet fastigheter, för allmän plats och kvartersmark.

Exploatören avser att allmän plats (gata, gc-väg, park, natur) utgör en fastighet och kvarstår i fastigheten Bälunge-Ekeby 1:2. Den del av fastigheten Bälunge-Ekeby 1:2 som inte ingår i planområdet kommer att ingå i samma fastighet som allmän platsmark. Den del av fastigheten Bälunge-Ekeby 1:2 som ingår i planområdet för Detaljplan för Gysta 1:13 m.fl. avses ingå i fastigheten Bälunge-Ekeby 1:2.

Exploatören avser att stycka av tomter avsedda för friliggande enbostadshus (villor).

Exploatören avser att bilda en eller flera nya fastigheter där flera parhus/kedjehus ingår per fastighet. För den kvartersmark som också omfattas av fastigheten Bälunge-Ekeby 1:2 ingår bildas en ny fastighet.

Exploatören avser att bilda en eller flera fastigheter där flera radhus/kedjehus ingår per fastighet.

Exploatören avser att bilda en eller två fastigheter där flerbostadshus planeras.

Uppsala Vatten och Avfall AB avser att bilda en fastighet för Dagvattenanläggning (E1) för norra dammen och en fastighet för Dagvattenanläggning (E1) för södra dammen, tillsammans med pumpstation avsedd för spillvatten (E2).

De tre transformatorstationerna (E3) kan antingen styckas av till en fastighet eller kvarstå. Om någon avstyckning inte sker ska i stället servitut eller ledningsrätt övervägas för att säkerställa åtkomst.

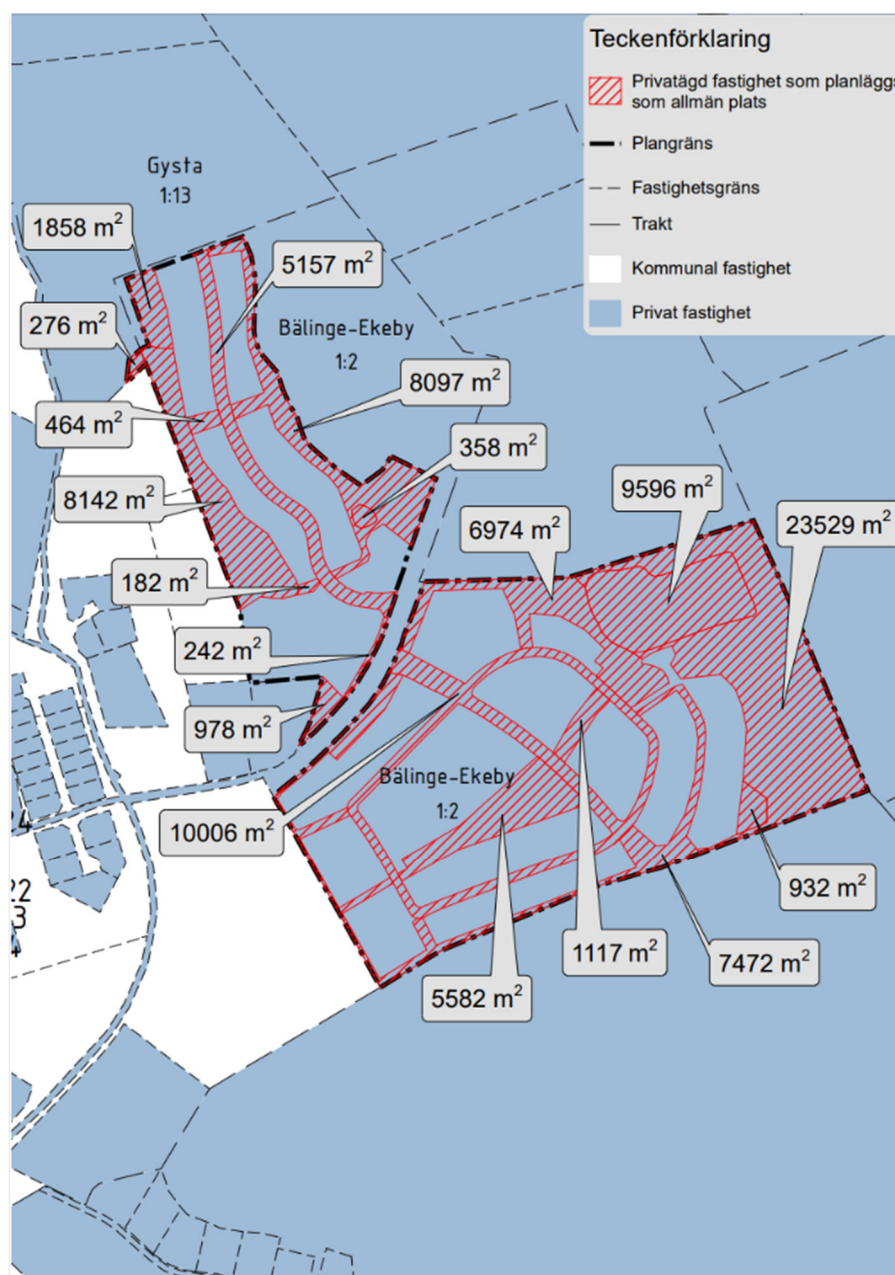


Bild 42 Illustrationen visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

Tekniska frågor

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 byggreglaterade skador.

Ledningar

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

- 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.

Befintliga ledningar inom planområdet behöver flyttas.

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts i gång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Naturmiljö

Skydds- och försiktighetsåtgärder

Biotopskyddsobjekten åkerholmar ska beaktas under anläggningsskedet för att undvika att de påverkas. Se avsnitt *Natur och Park*.

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

Kompensationsåtgärder

Inga kompensationsåtgärder behöver vidtas. Se avsnitt *Natur och Park*.

Samråd enligt 12 kap 6 § Miljöbalken

Planen reglerar så att utpekade särskilt skyddsvärda träd kan bevaras. Se avsnitt *Natur och Park*.

Villkor för dispenser och tillstånd

Dispens från biotopskyddet krävs enligt miljöbalken (1998:808) krävs för åtgärder inom planområdet. Se avsnitt *Natur och Park*.

Dagvattenhantering

Detaljplanen visar en lösning för hur dagvatten kan hanteras vid ett fullt utbyggt scenario, se avsnittet *Vattenmiljö*.

Skyfallshantering

För att hantera den ökade mängden skyfallsvatten så föreslås den ökade mängden skyfallsvatten omhändertas och fördröjas i två områden som planläggs som Skydd i planområdet. För mer information om skyfallshantering, se avsnittet *Vattenmiljö*.

Markavvattning

Markavvattningsförbud utan undantag gäller i hela Uppsala län. Det är alltid syftet med åtgärden som avgör om den räknas som markavvattning eller inte. Om syftet är att permanent ändra markens lämplighet för ett ändamål, som till exempel för odling, bebyggelse eller torvtäkt, räknas det som markavvattning. Om syftet med åtgärden är att tillfälligt ändra markens egenskaper räknas det inte som markavvattning.

Tillstånd krävs för att få utföra markavvattning. Dispens krävs när det råder markavvattningsförbud. Ansökan om tillstånd och dispens för markavvattning prövas av Länsstyrelsen.

Projektförslaget innebär att åtgärder i befintliga diken behöver genomföras, nya diken behöver komma till och befintliga diken täcks igen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Exploatören ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark. Exploatören ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad av allmänna gator och parker. Exploatören bekostar utbyggnad av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Exploatören ska avtala om anläggande av vatten och avlopp med Uppsala Vatten och Avfall AB. Exploatören bekostar utbyggnad av de planerade väganslutningar till statlig väg. Exploatören bekostar trafiksäkerhetshöjande åtgärder på statlig väg såsom ny gång- och cykelpassage över väg 635 och tillkommande anpassningar av väganläggningen.

Kostnadsfördelning

Exploatören inom planområdet har det samlade ekonomiska ansvaret för att allmän plats byggs ut till en standard som är lämplig för områdets karaktär. Gatusektioner ska anpassas till att VA-huvudmannen kan förlägga ledningar i allmän plats och hantera drift av dessa ledningar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar och andra tekniska anläggningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Anslutnings-/anläggningsavgift ska erläggas till respektive bolag.

Planavtal

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under sista kvartalet 2026. En detaljplan får laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen har tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

Detaljplanen kommer att byggas ut i etapper. Förutsatt att detaljplanen får laga kraft första kvartalet 2027 bedöms följande tidplan för utbyggnad.

Etapp 1 (start Q2 2027 - färdig Q2 2029)

- Iordningställande av mark.
- Arkeologisk förundersökning och slutundersökning.
- Utbyggnad av vatten och avloppsledningar samt anläggning av pumpstation.
- Fastighetsbildningsåtgärder, bildande av gemensamhetsanläggningar med mera.
- Utbyggnad av dagvattenledningar, dagvattendamm och dagvattendike.
- Utbyggnad av el och fiber.

Etapp 2 (start Q2 2033 - färdig Q1 2036)

- Byggnation av kvartersmark.
- Utbyggnad av allmän platsmark gata/gång- och cykelväg inklusive passage över väg 634.
- Iordningställande av allmän platsmark parkmiljöer.
- Finplanering

Genomförandetid

Motivet för genomförandetiden är att tidsperioden är lämplig med hänsyn till arkeologisk förundersökning och slutundersökning samt utbyggnad av teknisk infrastruktur till och inom planområdet. Utbyggnad av vatten och avlopp ska samordnas med utbyggnad av vatten och avlopp för detaljplan Gysta 1:13.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för flytt av gång- och cykelväg i dialog med Trafikverket.

Exploatören ansvarar för projektering, utbyggnad och drift inom allmän plats.

Exploatören ansvarar för projektering, utbyggnad av väganpassningar för väg 635.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och för att säkerställa teknisk försörjning av exploateringen.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och ska bekosta de åtgärder som krävs för att säkra brandvattenkapaciteten.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen samt för installationen och underhåll av brandposter. Planområdet ingår i dagsläget inte inom beslutat verksamhetsområde.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats 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 parktytor 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. Genomförande 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. Skogsområdet i väster, området (holmen) med lövskogsvegetation söder om väg 635 samt åkerholmen norr om väg 635 planläggs som naturmark med enskilt huvudmannaskap.

Genomförbarhet/rimlighet

Detaljplanen kan ses som ett tillägg i ett område där samtliga vägar 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.

Avtal

Samordningsavtal

Ett samordningsavtal mellan Uppsala Vatten och Avfall AB och exploatören ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalet reglerar det organisatoriska och ekonomiska genomförandet av VA-infrastruktur samt dagvattendike/ledning på fastigheten Bälunge-Ekeby 1:2.

Genomförandeavtal

Ett genomförandeavtal/bevakningsavtal/speglingsavtal mellan Trafikverket och kommunen och kommunen och exploatören ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalet reglerar det organisatoriska och ekonomiska genomförandet av väganpassningar av väg 635 som Trafikverket är väghållare för.

Nyttjanderättsavtal

Nyttjanderättsavtal ska upprättas mellan Uppsala Vatten och Avfall AB och berörda fastighetsägare Bälunge-Högby 2:2 och Hämringe 1:1 avseende nyttjande av ett befintligt dike utanför planområdet i syfte att leda dagvatten.

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra följande prövningar enligt annan lagstiftning:

Miljöbalken

Fyllning och byggande i vatten kan kräva tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kapitlet miljöbalken. Tillståndet prövas av mark- och miljödomstolen.

Markavvattning är en tillståndspliktig vattenverksamhet och i Uppsala län är det även förbud mot markavvattning utan undantag. Markavvattningsåtgärder kan därmed förutom tillstånd även kräva en dispens enligt 11 kapitlet miljöbalken.

Dispens från biotopskyddet krävs enligt miljöbalken (1998:808). Exploatören/berörd fastighetsägare ansvarar för att ansökan om dispens lämnas in till länsstyrelsen enligt 7 kapitlet 11§ miljöbalken. Inom planområdet finns det objekt som omfattas av biotopskydd.

Bestämmelser om fridlysta arter i 8 kapitlet miljöbalken samt i artskyddsförordningen (2007:845) innebär förbud mot att genomföra vissa åtgärder. Möjligheterna för dispens från artskyddsförordningen bedöms utifrån kriterier, sakförhållanden och rättspraxis och kan vara svåra att förutsäga.

Pumpstation avsedd för spillvatten utgör miljöfarlig verksamhet och kräver anmälan enligt 9 kapitlet miljöbalken.

Skola och förskola är anmälningspliktiga verksamheter enligt miljöbalken (1998:808).

Övriga

Arkeologisk undersökning ska utföras inom området. Prövning enligt kulturmiljölagen (1998:950) krävs för att ta bort befintlig fornlämning. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10§ kulturmiljölagen.

Om en åtgärd på ett skyddsvärt träd kan komma att väsentligt ändra naturmiljön ska den som planerar att vidta åtgärden lämna in en anmälan för samråd enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken.

Väganslutning till väg 635 krävs. Tillstånd krävs enligt väglagen (1971:948) om en väg eller utfart ska ansluta till en allmän väg. Anpassning av befintlig korsning krävs.

Tillstånd krävs enligt väglagen (1971:948) för att förlägga en ny ledning eller arbeta på en befintlig ledning inom vägområde.

Fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras. Detaljplanen förutsätter till exempel marköverföringar mellan fastigheter och/eller bildande av nya fastigheter.

Nybildande av gemensamhetsanläggningar för till exempel gemensamma gårdar eller angöringsvägar kräver prövning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Ledningsrätt behöver bildas för anläggande av nya ledningar inom området vilket kräver prövning enligt ledningsrättslagen (1973:1144).

Exploatören har i dialog med Uppsala Vatten Avfall tagit fram en förprojektering för dagvattenssystemlösningen på allmän platsmark. I förprojekteringen ingår höjdsättning, dimensionering och läge för dagvattenledningar samt dimensionering och utformning av dammar. Förprojekteringen med beräkningar säkerställer att dimensioneringen av dammarna är tillräcklig.

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 jordbruksmark till bostadsområde. Utbyggnadsprincipen överensstämmer med tidigare utbyggnader och exploateringen följer översiktsplanens intentioner. Den nya bebyggelsen utgör ett naturligt tillväxtområde i Bälinge och kan inordnas i den befintliga bebyggelsestrukturen.

- Det öppna jordbrukslandskapet förändras. I det fortsatta planarbetet bör ingå att redovisa hur bebyggelsen skall förhålla sig till omgivande landskap. Särskilt viktigt är att studera områdets avslutning mot det öppna landskapsrummet i norr och öster. 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 medger en glesare struktur av enbostadshus (villor) närmast det öppna landskapet och en tätare struktur av radhus, parhus och kedjehus i övriga delar av planområdet. För att skapa en sammanhållen karaktär ska bebyggelsen utformas med fasader i trä, puts eller tegel i jordfärger. Tak ska utformas med tegelröda sadeltak.
- Inom planområdet finns en större holme med lövskogsvegetation som ska skyddas från exploatering och planläggas som naturmark.
- God bebyggd miljö kan skapas i en ort med service (skola, förskola med mera).
- Utbyggnaden sker i ett fornlämningsrikt område och dessa värden ska hanteras med varsamhet.
- Trafiken kommer att öka lokalt i området. Kollektivtrafik med hög turtäthet finns.
- Det finns inga kända miljöproblem på platsen i form av till exempel kända 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 instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och framför det i sitt samrådsyttrande 2023-06-01.

Miljöaspekter

Landskapsbild

Den föreslagna bebyggelsen ses som en naturlig fortsättning av tätorten Bälinge.

I planen medges en glesare struktur av enbostadshus närmast det öppna landskapet och en tätare bebyggelsestruktur i övriga delar av planområdet. För att åstadkomma en sammanhållen bebyggelse som anspelar till det omgivande slättlandskapet utformas bebyggelsen med fasader i trä, puts eller tegel i jordfärger. Tak ska utformas med tegelröda sadeltak.

Planen reglerar att en öppning/grönstråk skapas mellan bebyggelsen och parkområdet i norr samt att en viktig siktlinje behålls med utblick över Bälings slättlandskap. Den glesa strukturen av villabebyggelse närmast det öppna slättlandskapet, som sedan övergår i ett parkstråk längst i öster skapar en mjuk övergång och en fin anpassning mot det öppna slättlandskapet.

Kulturmiljö

Detaljplanen berör inte några riksintressen för kulturmiljön.

Inom planområdet finns det omfattande fornlämningsområden från yngre bronsålder 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.

Inom planområdet finns landskapselement som omfattas av det generella biotopskyddet (åkerholmar och diken).

Jordbruksmarken inom planområdet har klass 5, *endast allmän betydelse för biologisk mångfald*. Holmen med lövskogsvegetation i sydöstra delen av planområdet och skogsområdet i västar delen av planområdet innehar klass 3, *påtagligt naturvärde*. Söder om skogsområdet finns ett område (gammal trädgård) med klass 4, *visst naturvärde*.

Skogsområdet i väster, området (holmen) med lövskogsvegetation söder om väg 635 samt åkerholmen norr om väg 635 planläggs som naturmark. Åkerholmar har stor betydelse för Bälinge eftersom större sammanhängande skogar saknas. Detaljplanen säkerställer också att en ny åkerholme och en dagvattendamm anläggs samt att ett flertal befintliga diken sparas. Dessa landskapselement kommer bidra till att skapa potentiella livsmiljöer för fladdermöss.

För att minimera negativ påverkan på naturmiljön är det lämpligt att markarbeten genomförs under perioden augusti-april då fåglar har slutfört sin häckning och även andra djur är klara med sin fortplantning.

Ett genomförande av planen innebär att brukningsvärd 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.

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.

Östra, södra och den centrala delen av planområdet planläggs som allmän plats, park. Det innebär att parkmiljöerna även kommer gynna boende utanför planområdet.

Parkområdena skapar utrymme för mötesplatser, gång- och cykelstråk, lekplatser, dagvattenhantering med mera. Parkområdet närmast det öppna landskapet i öster möjliggör en allmänt tillgänglig slättpromenad längs med omgivande åkermark. I norra delen av planområdet ansluter slättpromenaden till planerad slättpromenad inom *Detaljplan för Gysta 1:13 m.fl.*

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 Åloppbäcken 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 möjlighet 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.

Detaljplanen säkerställer att oskyddade trafikanter, särskilt skolbarn, kan röra sig inom planområdet längs en ny separat gång- och cykelväg till bland annat målpunkten förskolan. Inom *Detaljplan för Gysta 1:13 m.fl.* skapas också en gång- och cykelvägskoppling i höjd med Gystavägen, väster om väg 634.

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

Planen reglerar en blandning av olika bostadstyper i en låg skala. Bebyggelsens struktur och placering ger förutsättningar för en naturnära och trygg boendemiljö. Samtliga bostäder har entréer och angöring mot en gata. Flertalet bostäder är grupperade i mindre enheter och placerade på båda sidor om en gata. Detta bidrar till att skapa en större insyn och öppenhet i området. De små grannskapsenheterna bidrar till ökad gemenskap och därmed ökad trygghet.

Planen säkerställer flera parkområden, som är sammankopplade med varandra. I kanten mot jordbrukslandskapet planeras bland annat en allmän slättpromenad. Parkområdena medger utrymme för aktiviteter, mötesplatser och gång- och cykelvägar. Planen säkerställer att passagemöjligheter i form av grönstråk sparas mellan bebyggelsen. Parkområdena och grönstråken bidrar till att fler människor vistas i området samt att öppna siktvyer skapas. De allmänna platserna ger möjlighet till olika vägval vid rörelse inom området, vilket är en fördel ur ett trygghetsperspektiv.

Förskolans placering centralt i området innebär att fler människor har ögon på platsen. Efter skoltid möjliggörs ett samnyttjande av lokalerna och därmed en bredare användning av området. Det skapar förutsättningar för att platsen kommer att upplevas tryggare under flera timmar på dygnet, då fler människor kommer att vara i rörelse i området.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen skapa förutsättningar för en trygg och säker boendemiljö, som bland annat innebär att upptäcktsrisken ökar vid till exempel brott.

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 berör miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalkens kapitel 5. Mottagande recipient för dagvatten är Fyrisån, via Sundbromarksbäcken, Åloppebäcken och Jumkilsån. Dagvatten från nya bostadskvarter, parktytor och lokalator föreslås avvattnas via traditionellt ledningssystem till öppna dagvattendammar för fördröjning och rening innan utsläpp till befintligt dikessystem. Genom de föreslagna dammarna uppnås en hög total reningseffekt, förutsatt att de utformas på ett bra sätt. Enligt föroreningsberäkningarna förväntas de flesta föroreningar att minska eller ligga omkring befintlig situations nivåer efter rening. Planerad exploatering bedöms inte försvåra förutsättningen att nå MKN i recipienten under förutsättning att dagvattnet fördröjs och renas i tillräcklig omfattning. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens 5 kapitel.

Detaljplanen berör miljöbalkens 7 kapitel avseende det generella biotopskyddet. Inom planområdet finns åkerholmar, odlingsrösen och diken som omfattas av generellt biotopskydd. Åkerholmar är skyddade och det är förbjudet att vidta åtgärder eller bedriva verksamheter som kan skada naturmiljön i dessa biotoper. En åkerholme planläggs som naturmark. I planområdet finns flera småvatten i form av diken som också omfattas av generellt biotopskydd. Detaljplanen säkerställer att diken sparas genom bestämmelse. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens 7 kapitel.

Detaljplanen berör miljöbalkens 8 kapitel. Det förekommer fladdermöss inom planområdet som är skyddade enligt 4 a § artskyddsförordningen. För att förbud enligt artskyddsförordningen ska aktualiseras krävs bland annat att fladdermössens vilokoloni- eller övervintringsplatser skadas eller förstörs. Risken för att det kommer att ske i planområdet bedöms som liten eftersom viktiga livsmiljöer i stort sett bevaras och att det huvudsakligen är åkermark som kommer tas i anspråk för byggnation. Det kommer även fortsättningsvis att finnas tillgång till lämpliga jaktmiljöer och hålträd i området. Det finns heller inga kolonier inom planområdet.

Det är därför tillräckligt med att anpassningar görs för att undvika risk för förbud enligt artskyddsförordningen. Åkerholmarna och den skog som finns inom detaljplanen skyddas genom planbestämmelsen natur och hålträd får endast fällas om det är sjukt

eller utgör en säkerhetsrisk. Att vatten finns i närheten är viktigt för alla fladdermöss. Finns det vatten så finns det insekter för fladdermöss. De planerade dagvattendammarna kommer bidra till att främja födosöksmiljöer för fladdermöss. De anpassningar som gjorts av detaljplanen bedöms vara fullgoda för att säkerställa kontinuerlig ekologisk funktion, för de i området förekommande fladdermössen. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, Uppsala Vatten och Avfall och Besqab.

Besqabs konsulter har bestått av Reierstam Arkitektur & Projektutveckling, Marktema, Bjerking, Structor, Briab, Iterio och Åkerlöf Hallin Akustikkonsult och Biomedia.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Marie-Louise Elfström, plankonsult Magdalena Lundberg och Kajsa Reslegård, Tyréns.

Följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Veronica Sjögren, kartingenjör
 Anton Hägglund, projektledare mark- och exploatering
 Joel Sjölander, trafikplanerare
 Anna Jakobsson, miljösamordnare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Boel Hellman
 planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2023-03-23 |
| • granskning | 2026-08-27 |