

Stadsbyggnadsförvaltningen
Samrådsredogörelse

Datum:
2026-08-10

Diarienummer:
PBN 2017-000742

Handläggare:
Marie-Louise Elfström

Samrådsredogörelse

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

Standardförfarande



Figur 1 Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med röd linje.

Detaljplanens syfte

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.

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

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna	25
----------------------	----

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	27 juni 2017
Beslut om samråd	23 mars 2023
Samråd	21 april 2023 – 2 juni 2023

Innehåll

Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:2.....	1
Detaljplanens syfte	2
Sammanställning.....	2
Sammanfattning av samrådet	3
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	3
Översikt över inkomna yttranden.....	5
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.....	6

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 21 april och 2 juni 2023. Ett informationsmöte hölls i Bälunge skola den 9 maj 2023. På mötet deltog ett flertal personer från Bälunge. Underrättelse om samråd gjordes på kommunens digitala anslagstavla (endast vid standardförfarande).

Under samrådstiden har 25 skriftliga synpunkter inkommit, varav en utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak bebyggelse och gestaltning, brukningsvärd jordbruksmark och trafik och tillgänglighet.

Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen miljö kvalitetsnormer för ytvatten och ger i sitt yttrande även rådgivande synpunkter kring fornlämningar, brukningsvärd jordbruksmark, buller, artskydd och biotopskydd.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 1 juni 2023.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Ingen erinran:

Svenska Kraftnät

Sammanfattning av ändringar i förslaget

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 Bälunge-Ekeby 1:2. Del av naturmark inom Bälunge-Ekeby 2:20 och Bälunge-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 kvartersmark 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 fasadmateriäl 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), quartersmark, har tagits bort.
- Bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning (g), quartersmark, 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 betydande miljöpåverkan*).
- Avsnittet Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken har kompletterats (*Miljöbalken*).

Nya utredningar

- 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

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden
Myndigheter
Länsstyrelsen
Kommunala lantmäterimyndigheten
Trafikverket
Svenska kraftnät
Trafik och samhälle
Polisen
Kommunala nämnder och bolag
Kulturnämnden
Omsorgsnämnden
Räddningsnämnden
Utbildningsnämnden
Äldrenämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Uppsala Vatten och Avfall
Intresseföreningar och sammanslutningar
Funktionsrätt Uppsala
Föreningen Vårda Uppsala
Synskadades riksförbund
Ledningsägare
Skanova
Upplands Energi
Privatpersoner
Privatperson 1
Privatperson 2
Privatperson 3

Inkomna yttranden
Privatperson 4
Privatperson 5
Privatperson 6
Övriga
PostNord

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning. För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

Bebyggelse och gestaltning

Kulturnämnden framför att landskapsbilden kommer påverkas genom att befintlig jordbruksmark bebyggs. Bebyggelsens skala och utformning förhåller sig till omgivande landskap och ses som en naturlig fortsättning av den befintliga bebyggelsen i Bälinge.

Omsorgsnämnden är positiv till planens intentioner att möjliggöra för fler att bo på landsbygden. För att planen ska vara i linje med kommunens program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning behöver tillgängligheten och användbarheten av de nyproducerade bostäderna säkerställas.

Det innebär att det behöver finnas boendalternativ på den ordinarie bostadsmarknaden som anpassats till målgruppens ekonomiska, fysiska och sociala behov. Särskilt viktigt i detta fall är ett utbud av olika upplåtelseformer, i synnerhet mindre och billiga hyresrätter, vilket också betonas i planförslaget.

Äldrenämnden är positiv till planens intentioner när det gäller bostäder, som bedöms vara i linje med program för äldrevänlig kommun och främjar möjligheten att göra lokal bostadskarriär genom hela livet. Nämnden vill utifrån detta understryka vikten av att intentionerna efterlevs för att möjliggöra för äldre att bo kvar i närområdet när de fysiska och sociala behoven förändras. Det innebär att det behöver finnas boendalternativ som har anpassats till äldres plånböcker samt fysiska och sociala behov. Särskilt viktigt i detta fall är ett utbud av olika upplåtelseformer, i synnerhet mindre och billiga hyresrätter, vilket också betonas i planförslaget.

Privatperson 1, 2, 3 och 4 anser att det inte tas hänsyn till befintlig bebyggelse. De undrar hur det ska bli med: trafik, väg, vatten, buller och hur arkitekturen harmoniserar med befintliga byggnader. Personerna menar att den nuvarande utsikten över Uppsalaslätten kommer att försvinna och att tillkommande höga hus riskerar skymma solljus för befintliga fastigheter.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen innebär en utvidgning av Bälinge österut på jordbruksmark. Bebyggelsens uttryck, skala och arkitektur har anpassats till platsen. De större åkerholmar som finns inom planområdet bevaras och blir en naturlig avgränsning mellan bebyggelsen och det öppna slättlandskapet. För att stärka karaktären av en landskapsbild med åkerholmar och skogspartier som utgör yttre gräns för bebyggelse,

föreslås att en ny åkerholme anläggs vilken ska utformas i likhet med naturligt förekommande åkerholmar vad gäller storlek, höjd och vegetation.

Detaljplanen innehåller ett varierat bostadsutbud, med både friliggande villor, radhus, kedjehus samt flerbostadshus. Det är inte möjligt att i en detaljplan styra upplåtelseformen, och detaljplanen hindrar inte hyresrätter.

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

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.

Vatten

Länsstyrelsen framför avseende miljö kvalitetsnormer för ytvatten, att om dagvattenutredningens föreslagna åtgärder i dagvattenutredningen prioriteras bort så måste framtagna föroreningsberäkningar och bedömd miljöpåverkan i dagvattenutredningen göras om för att spegla de nya förutsättningarna.

Länsstyrelsen anser att föroreningsberäkningarna behöver kompletteras med ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter. Om det finns svårigheter att inkludera dessa ämnen i föroreningsberäkningen behöver skälet framgå i dagvattenutredningen och en bedömning göras kring hur utsläppshalterna av dessa ämnen kommer att påverkas med föreslagna dagvattenåtgärder.

Länsstyrelsen framför också att föreslagna dagvattendammar ska säkerställas på plankartan.

Trafikverket framför att planområdet består av jordarter med mycket låg infiltrationskapacitet. Trafikverket vill informera att diken och trummor utmed statlig väg är dimensionerade för att avleda vatten från vägkroppen. Åtgärder ska vidtas inom planområdet så att utflödet mot väg 635 med tillhörande diken och trummor inte ökar när området är utbyggt, varken mängd eller hastighetsmässigt. Trafikverket anser att kommunen ska ta höjd för 50-årsflöden.

Trafikverket noterar att dagvattenutredningen redovisar ett förslag där en av dagvattendammarna med permanent vattenspiegel placeras längs med väg 635. Trafikverket vill uppmärksamma kommunen på att dammen inte får bredda ut i vägområdet tillhörande den statliga vägen eller på annat sätt påverka trafiksäkerheten. Planerar kommunen att placera dammen som dagvattenutredningen visar anser Trafikverket att kommunen till granskningsskedet ska redovisa underlag som påvisar att dammen inte riskerar påverka den statliga infrastrukturen, varken vid anläggande eller när den tagits i bruk.

Uppsala Vatten och Avfall AB anser att nuvarande systemlösning i dagvattenutredningen inte är helt utredd och behöver kompletteras med avledning av dagvatten från dammarna vidare till recipient.

Uppsala vatten anser att de avskärande diken bör tydliggöras i plankartan med markreservat och lämplig bestämmelse. De anser vidare att dagvattendammarnas placeras inom allmän platsmark "PARK" eller "NATUR" och att markreservat för dagvattendammarna säkras i plankartan.

Privatperson 5 framför en oro för att vattenkvaliteten i området kommer att påverkas. I dagsläget får jordbruket sitt hushålls- och djurvatten från en brunn med hög vattenkvalitet. Personen anser att detaljplanen hotar både grundvattnet och dagvattenavrinningen i Hämringe om inte dammar och fördröjningsmagasin utförs korrekt enligt den faktiska beskrivningen i förslaget. Eftersom Hämringe ligger direkt söder om det planerade området och tar emot stora delar av dagvattnet via Hämringebäcken kan eventuella brister få betydande konsekvenser för området.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Dagvattenutredningen har reviderats och fördjupats i dialog med Uppsala Vatten & Avfall och Stadsbyggnadsförvaltningen. Föroreningsberäkningarna har kompletterats med ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter.

Planhandlingarna har kompletterats avseende miljökvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och dagvattendammar. Inom planområdet planeras två dagvattendammar. Dagvattendammarna säkerställs i plankartan genom användningsbestämmelsen E₁ *Dagvattenanläggning*. Genom de föreslagna dammarna uppnås en hög total reningseffekt, förutsatt att de utformas på ett bra sätt. Enligt föroreningsberäkningarna förväntas de flesta föroreningarna att minska eller ligga omkring befintlig situations nivåer efter rening. Plankartan säkerställer genom bestämmelse att avskärande diken behålls.

Trafikverkets krav att dimensionera trummor för att hantera avrinningsområdets 50-årsflöde har beaktats i dagvattenutredningen.

Trafikverkets väg 635 ingår inte i planområdet och avvattnas inte mot planerade dammar. Däremot kommer vägen behöva breddas något med anledning av ett nytt övergångsställe, diket vid denna sträcka kommer därmed behöva försvinna. Hänsyn har tagits till detta genom att diket ersätts med ett krossdike med dräneringsledning. Samordning med Trafikverket pågår parallellt med projekteringen.

Brukningsvärd jordbruksmark

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att tätortsutveckling kan anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Länsstyrelsen anser dock att kommunen borde utveckla sina resonemang om varför det saknas annan mark att bygga på i Bälunge samt göra en djupare analys av om det finns mer resurssnåla sätt att exploatera marken inom planområdet på.

Föreningen vårda Uppsala (FVÅ) framför att enligt detaljplanen bedöms den överensstämma med översiktsplanen. FVÅ är av motsatt uppfattning.

Föreningen anser att utpekandet av Bälunge som prioriterad ort inte kan utgöra grund för fortsatt exploatering av jordbruksmark.

Föreningen anser att det inte utretts i tillräcklig omfattning att det saknas alternativ mark för exploatering.

Om Bälunge ska byggas ut bör det ske på annat sätt än att jordbruksmark tas i anspråk eftersom det är av väsentligt samhällsintresse även på nationell nivå att sådan mark undantas från bebyggelse. Alternativt att en mindre utbyggnad kan ske på lämplig

mark inom Bälinges serviceområde i form av en mindre agglomeration på litet avstånd från Bälinge.

Privatperson 1, 2, 3 och 4 anser att den produktiva och betydelsefulla jordbruksmarken inte ska tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

Privatperson 5 informerar om att det bedrivs jordbruk nära den södra delen av planområdet och förutsätter att verksamheten kan bedrivas vidare utan klagomål från den nya bebyggelsen.

Personen noterar att detaljplanen föreslår en något konstlad "slättpromenad" längs områdets östra gräns; utan vindskydd torde promenaden bli utsatt för både nordliga och östliga vindar. Planens sydligaste del ligger cirka 300 meter från "Brittaspåret". Personen anser att för att undvika planlöst intrång på Hämringes betes- och odlingsmark skulle en slinga över de kommunala tomterna med beteckning Bälinge-Ekeby förbi förskolan fram till "Brittaspåret" vara en lämplig åtgärd.

Privatperson 6 anser att det inte ska anläggas byggnader på jordbruksmarken i Bälinge-Ekeby 1:2 då detta kan anses vara oförenligt med hållbart naturresursutnyttjande samt strida mot Miljöbalken (kap. 3, § 4). Personen anser att ny bebyggelse i stället bör lokaliseras inom skogsmark eller genom förtätning av befintligt bebyggda områden. Personen anser att en eventuellt acceptabel markanvändning för delar av planområdet kan vara att använda den för så kallad "reversibel alternativ markanvändning", alltså mark som kan återgå till jordbruksmark.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Översiktsplanens intention att koncentrera tillkommande småhusbebyggelse på landsbygden till utpekade prioriterade tätorter (Bälinge m.fl.) med basservice, kollektivtrafikförsörjning och teknisk försörjning. Förtätning på landsbygden utanför de prioriterade tätorterna begränsas därmed. Översiktsplanen anger att Bälinge och Lövstalöt kan ta emot cirka 500 nya bostäder totalt. Tyngdpunkten av bebyggelseutvecklingen ligger i Bälinge eftersom tätorten har basservice som behöver stärkas. Enligt Översiktsplan 2010 gjordes ställningstagandet att Bälinge bör byggas ut främst i västlig och östlig riktning. Översiktsplan 2010 innehöll omfattande även ortsfördjupningar (2006) med beskrivningar för varje tätort. I ortsfördjupningen pekas planområdet ut som ett nytt bebyggelseområde.

Sedan samrådet har en lokaliseringsanalys tagits fram i syfte att redovisa utförligare skäl till att jordbruksmark ianspråk tas.

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 ianspråk ta 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 vistelsezoner går förlorade för tätortens invånare.

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

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

Detaljplanen säkerställer att det skapas ett skyddsavstånd på minst 15-16 meter mellan planerade bostadshus och fastigheten Hämringe 1:1, där det bedrivs jordbruksverksamhet. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detta utgör ett tillräckligt respektavstånd mellan den nya bebyggelse och jordbruksverksamheten.

Åkerholmarna är viktiga landskapselement och utgör en naturlig avgränsning för bebyggelsen mot det öppna jordbrukslandskapet i öster. Mellan bebyggelsen och jordbruksmarken planläggs ett parkområde. Inom parkområdet möjliggörs en allmänt tillgänglig gångväg (slättpromenad) längs med omgivande slättlandskap. Slättpromenaden är tänkt att fungera som ett motions- och rekreationsstråk samt ge access till åkerholmarna och slättlandskapet.

Slättpromenaden planeras inom båda detaljplanerna (Gysta 1:13 och Bälinge-Ekeby 1:2) och på så sätt skapas ett sammanhängande gångstråk med koppling till Gystavägen inom den befintliga bebyggelsen i nordvästra delen av Bälinge och i söder till planerad gång- och cykelväg längs områdets huvudgata samt till områdets centrala park söder om väg 635. Slättpromenaden kommer anläggas mellan den planerade bebyggelsen och åkerholmar samt mellan den planerade bebyggelsen och jordbruksmarken. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den planerade slättpromenaden kommer bli ett positivt tillskott för boende i Bälinge.

Fornlämningar

Länsstyrelsen påpekar att det inom planområdet finns ett stort antal fornlämningar och att det är enligt kulturmiljölagen förbjudet att utan länsstyrelsens tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning och/eller dess tillhörande fornlämningsområde.

Länsstyrelsen påpekar att det kommer att bli aktuellt med arkeologiska undersökningar av fornlämningar. Inför dessa behöver det göras arkeologisk förundersökning för att avgränsa fornlämningarna inom planområdet och ta fram mer uppgifter om fornlämningarnas innehåll och komplexitet. Arkeologisk undersökning kommer även att bli aktuellt inom ytor som medger/möjliggör andra åtgärder än bostäder.

Vidare framför länsstyrelsen att en arkeologisk förundersökning och arkeologisk undersökning behöver invänta att detaljplanen vunnit laga kraft. Ansökan om tillstånd enligt kulturmiljölagen till tillgrepp i/vid fornlämning ställs till länsstyrelsen.

Kulturnämnden bedömer att ny bebyggelse i enlighet med planförslaget inte kommer medföra negativ påverkan på kulturarv i planområdet och omgivande slättlandskap. Kulturnämnden anser att förslaget till detaljplan kan genomföras under förutsättning

att erforderliga arkeologiska undersökningar i enlighet med Kulturmiljölagen genomförs. Kulturnämnden föreslår att platsens forntida historia och den nya kunskap som arkeologiska undersökningar lett fram till kan tillgängliggöras genom pedagogiska skyltar.

Privatperson 1, 2, 3 och 4 framför att det i detaljplanen ska tas hänsyn till de arkeologiska förutsättningarna och att det ska göras fler och mer omfattande undersökningar, även i de tilltänkta grönområdena. Personerna påpekar att förekomster av husgrunder och gravar visar på att det funnits fast bebyggelse på platsen ända sedan bronsåldern/äldre järnåldern. Personerna anser att det borde bevaras och vårdas istället för att byggas bort. De föreslår att informationsskyltar ska sättas upp så att allmänheten kan lära sig om Bälinges historia.

Personerna anser även att kulturmiljövärdet för Bälinge kommer att påverkas av bebyggelsen, då de gamla gårdsmiljöerna kommer skymmas bakom ny bebyggelse. Personerna undrar också varför inte planhandlingen nämner de utpekade kommunala kulturmiljöerna.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Sedan samrådet har en kompletterande utredning kring fornlämningsituationen tagits fram. Utredning omfattar delar planområdet samt en åkerholme som ligger dikt an planområdesgränsen i öster. Inga nya objekt hittades än de sedan tidigare kända objekten.

Genomförandet av detaljplanen förutsätter att merparten av fornlämningarna tas bort. Innan byggnation kan påbörjas måste tillstånd sökas hos länsstyrelsen för ingrepp i fornlämningarna. Två fornlämningar inom planområdets södra delar avses behållas, (L2021:7728) och L2021:7729. Marken planläggs som naturmark respektive parkmark.

Planhandlingarna har kompletterats avseende fornlämningar.

Planhandlingarna har kompletterats med information om utpekade kommunala kulturmiljöer.

Natur

Biotopskydd

Länsstyrelsen bedömer att biotopskyddet för åkerholmarna har beaktats under planläggningen i och med att de planläggs som natur. Länsstyrelsen anser dock att det även ska framgå av planbeskrivningen att biotopskyddsobjekten ska beaktas under anläggningsskedet för att undvika att de påverkas.

I södra och norra delen av planområdet finns enligt länsstyrelsens underlagsmaterial diken som kan vara biotopskyddade om de uppfyller definitionen i bilaga 1 förordning om områdesskydd. Även dessa objekt behöver uppmärksammas och konsekvensbedömas. Länsstyrelsen anser att planens förenlighet med det generella biotopskyddet ska hanteras under planprocessen, mellan samråd och granskning, och att eventuella dispensprövningar ska vara genomförda innan planen antas så att det inte uppstår hinder när planen ska genomföras. Det generella biotopskyddet är en förbudslagstiftning och det behövs särskilda skäl för dispens. I första hand ska alltid möjligheten att bevara biotopen utredas.

Artskydd

Under planens genomförande kan hänsyn behöva tas till fågellivet, särskilt vad gäller markhäckande fåglar på åkermarken. Samtliga vilda fåglar är fridlysta enligt 4 § artskyddsförordningen. Länsstyrelsen anser att detta ska framgå av planbeskrivningen så att det kan beaktas under genomförandet.

Privatperson 1, 2, 3 och 4 påpekar att det finns förekomst av fladdermöss och kattugglor på närliggande fastigheter.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen har kompletterats att vidta skydds- och försiktighetsåtgärder för biotopskyddsobjekten åkerholmar och vilda fåglar i samband med anläggning.

En naturvärdesinventering som inkluderar inventering av objekt/miljöer som omfattas av generella biotopskyddet har tagits fram. Planhandlingarna har kompletterats med objekt/miljöer som omfattas av generellt biotopskydd samt bedömning om vilka som blir föremål för dispensansökan.

I södra planområdet finns ett dike i väster längs med planområdesgränsen. Länsstyrelsen i Uppsala län beslutade 4 september 2025 att medge dispens från det generella biotopskyddet (dnr: 4167-2025) bland annat för att rensa diket.

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

Trafik och tillgänglighet

Trafikverket anser att kommunen behöver säkerställa att oskyddade trafikanter förflytta sig på ett trafiksäkert sätt längs med hela gång- och cykelvägen (GC-väg), framförallt vid korsningspunkter med fordonstrafik. Trafikverket noterar att anslutningen från det östra området korsar den statliga GC-vägen. Anslutningen behöver utformas med hänsyn till GC-vägen för att skapa en trafiksäker korsningspunkt för oskyddade trafikanter. Trafikverket anser att kommunen behöver ta fram underlag för att visa hur korsningen är tänkt att utformas. En ändring av GC-vägens placering kräver att avtal tecknas innan planen antas.

Trafikverket noterar att det planeras för en förskjuten trevägskorsning och påtalar att utformningskraven enligt *Vägar och gators utformning* (VGU) ska följas så att godkänt avstånd uppnås mellan utfarterna.

Trafik och samhälle anser att det är viktigt att se till att de boende kan ta sig på ett tryggt, gent och trafiksäkert sätt till och från busshållplatser i närheten.

Omsorgsnämnden framför att trafikmiljön behöver utformas med omsorg med trygga och säkra övergångsställen och tydlig fysisk åtskillnad mellan gång- och cykeltrafik på gång- och cykelvägar. Av särskild vikt är tryggheten och säkerheten i anslutning till förskolan som målpunkt.

Äldrenämnden och omsorgsnämnden framför vikten av att utformningen av detaljplaneområdet följer principer för universell utformning, i syfte att främja tillgängligheten och användarvänligheten för nämndens målgrupper. Trafikmiljön bör utformas tryggt och tillgängligt, med säkra övergångsställen och tydlig åtskillnad mellan gång- och cykeltrafik. Närhet till kollektivtrafik och samhällsservice är viktiga

aspekter. Social gemenskap och tillgång till grönstruktur bör främjas för hälsa och välbefinnande. Den planerade gångvägen/slättpromenaden bör vara tillgänglig även för personer med funktionsnedsättning. Planområdet bör förses med sittplatser enligt kommunens riktlinjer, särskilt längs grönstråk och vägar till service.

Synskadades riksförbund framför att det finns brister med planförslaget. De lyfter att övergångsställen illustreras med svängda kantstenar, gatumark som inte rymmer rätvinkliga övergångsställen och för smala sektioner för gång- och cykeltrafik. De påpekar även att det behövs utrymme för busshållplatser längs väg 635, vilka behöver vara separerade från cykeltrafik.

Förbundet undrar vidare varför belysningen planeras utanför gatusektionen, på fastighetsmark. De undrar om det gäller det även vägmärken. Belysning av områdets gångbanor behöver säkerställas och även att gångytan är fri från vägmärken.

Funktionsrätt Uppsala anser att den ”slättpromenad” som planeras som en gemensam väg för både denna detaljplan och den för Gysta 1:13 behöver utformas på ett sätt som är tillgängligt för användning av rullstol. Parkeringsplatser för rörelsehindrade bör säkerställas i detaljplanen genom att skriva in dessa parkeringar i plankartan för att se till att behovet täcks.

Privatperson 1, 2, 3 och 4 framför att fler bostäder leder till ökad biltrafik.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

För att skapa förutsättningar för att gång- och cykeltrafikanter ska kunna röra sig mellan planområdena och till västra Bältinge och Löfstalöt på ett trafiksäkert sätt planeras en gång- och cykelpassage över väg 635, väster om väganslutningarna. Gång- och cykelvägens passage föreslås hastighetssäkras, förutsatt att hastighetsbegränsningen sänks till 40 km/h. Detaljplanen säkerställer att det går att bygga gång- och cykelväg fram till den tänkta passagen över vägen. Väg 635 ingår inte längre i detaljplanen och anpassningar av vägens utformning kommer säkerställas genom avtal innan planen antas.

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).

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.

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.

Planhandlingarna är utformade enligt principen om universell utformning. Detaljplanen ger förutsättningar för en trygg, småskalig och naturnära boendemiljö. Stadsbyggnadsförvaltningen håller med om att allmänna platser ska vara trygga och tillgängliga. Däremot kan och bör inte alla åtgärder styras i en detaljplan. Planen säkerställer att det finns utrymme för gator, gång- och cykelbanor och andra funktioner. Hur gatusektionerna ska utformas i detalj och hur detaljer som kantstenar,

markbeläggning, parkbänkar och placering av belysningsstolpar hanteras i detaljprojekteringen, som görs senare när planen ska genomföras. Detaljplanen reglerar med andra ord utrymmet för olika markanvändningar, till exempel gata, och förvaltningen bedömer att den allmänna platsen är tillräcklig för att rymma de funktioner som behövs.

De grundläggande kraven på att tomter ska vara tillgängliga och användbara finns i plan- och bygglagen, PBL. Byggreglerna preciserar hur en tomt ska utformas, till exempel ska en tillgänglig och användbar parkeringsplats kunna ordnas.

De illustrationer som finns i planhandlingarna är inte styrande utan ett exempel på hur de allmänna platserna kan utformas. Illustrationsmaterial ska så långt som möjligt redovisa tillgängliga lösningar, till exempel övergångsställen som är vinkelräta mot kantstenen. Det är olyckligt att illustrationerna innehåller mindre lämpliga lösningar, men syftet med de illustrationer som tas fram i ett planskede är att översiktligt visa en hur ett planområde kan utvecklas utifrån detaljplanen.

I det fortsatta arbetet (som görs efter att planen fått laga kraft) kommer detaljutformning av allmänna platser studeras vidare och beaktas vad gäller trafiksäkerhet, tillgänglighet och orienteringshjälpmedel för att möta behoven hos samtliga trafikanter.

Läget för belysningsstolpar i gatusektioner har justerats och placerats inom gatumark.

Det är inte möjligt att säkerställa parkeringsplatser för rörelsehindrade i en detaljplan.

Ny bebyggelse genererar ökad biltrafik. Ett fullt utbyggt planområde bedöms alstra cirka 1600 fordon per dygn, varav 820 fordon per dygn i det norra planområdet och 780 fordon per dygn i det södra planområdet. 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 Bälinge-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.

Hälsa, Risk och säkerhet

Länsstyrelsen anser att kommunen bör eftersträva så goda ljudförhållanden som möjligt för både barnen och boende. Allra bäst förutsättningar både för en skolgård med gott om utrymme för lek och pedagogisk vila samt för uteplatser vid bostäderna fås i de fall hastigheten på vägarna sänks från 70 km/h till 40 km/h, och där det även finns bullerskydd i form av en bullerskyddsskärm.

Trafikverket framför att nyetablering av skolgård ska följa Naturvårdsverkets vägledning *Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik*. Trafikverket anser att plankartan bör regleras för att uppnå en acceptabel ljudnivå på hela skolgården samt bostäderna. Trafikverket informerar att om det krävs bullerskydd ska det placeras utanför vägområdet och bekostas av annan part än Trafikverket.

Trafikverket anser vidare att det utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv inte ska placeras några nya byggnader inom den tillståndspliktiga zonen, d.v.s. 12 meter från vägområdets yttre gräns, och att plankartan en remsa prickmark utmed de allmänna vägarna som motsvarar detta avstånd.

Uppsala Vatten och Avfall påpekar att avfallshantering behöver fungera även under byggtiden, vilket kan kräva tillfälliga lösningar för avfallskärl och vändytor. Vändplaner

för avfallsfordon ska uppfylla gällande krav på radie (9 meter) och hindersfri yta (1,5 meter), och avfallskärl ska placeras nära uppställningsplatsen med en hårdgjord och tillgänglig dragväg om max 10 meter. För att säkerställa framkomligheten behöver vägnätets utformning verifieras genom en körspårsanalys för avfallsfordon.

Bolaget informerar även om att det från och med år 2025 kommer fastighetsnära insamling för avfall att införas i Uppsala kommun. Detta medför att ytan som krävs för respektive enfamiljshus kommer att vara minst 1,8 m. För flerbostadshus behövs en tillräcklig yta för utsortering av minst 8 avfallsfraktioner inom fastigheten.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att plankartan behöver få en planbestämmelse som säkerställer att ljudmiljön på förskolegården blir god. Nämnden rekommenderar att förskolebyggnaden om möjligt placeras mot väg 635 och på så vis får utgöra en bullerskärm.

Trafikbullerförordningens riktvärden vid bostäder bedöms kunna klaras om trafikbuller tas hänsyn till i den fortsatta planeringen. Därför vill nämnden att detaljplanbestämmelser enligt nedan införs för bostäder ut mot väg 635.

Tidigare har träningsskytte bedrivits vid Högby-Bälinge skjutbana nordöst om planområdet. Enligt miljöförvaltningens kännedom är skjutbanan inte längre aktiv och ingen miljötillsyn har under senaste tid bedrivits på skjutbanan. Miljöförvaltningen anser dock att det är viktigt att skjutbanans verksamhetsutövare och fastighetsägare ingår i samrådslistan som sakägare eftersom en skjutverksamhet idag eller i framtiden kan innebära ett hinder för detaljplanens genomförande.

Vidare framför Miljö- och hälsoskyddsnämnden att för att undvika luktstörningar ska det stämmas av med Uppsala vatten att föreslagna pumpstationer inte placeras för nära intill bostäder eller förskola inom planområdet.

Brandförsvaret framför att inga risker i närheten har identifierats som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer. Bra att behovet av brandposter har beaktats i planarbetet och nämns i planbeskrivningen. Det framgår inte om riskerna med släckvatten efter en eventuell brand har beaktats. Släckvatten är det förorenade vatten som kvarstår efter att en brand släckts vilket innehåller mer eller mindre skadliga ämnen för miljön. Brandförsvaret förordar att risken med släckvatten beaktas med tanke på risken för förorening av grundvatten och mark.

Brandförsvaret vill ta del av samrådsredogörelsen.

Uppsala Vatten och Avfall framför att minimera olägenheter på grund av lukt behövs ett skyddsavstånd om 50 meter från pumpstationer till bostäder.

Funktionsrätt Uppsala framför att det i planbeskrivningen diskuteras två hastighetsbegränsningar för trafiken i området, nuvarande 70 km/h respektive 40 km/h. Funktionsrätt anser att den lägre hastighetsbegränsningen bör väljas samt att bullerskyddsskärm byggs. Det är viktigt att bullernivåerna i området hålls så låga som möjligt.

Privatperson 1, 2, 3 och 4 framför att fler bostäder leder till ökad biltrafik, vilket medför buller samt stor fara för boende i området.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En bullerutredning har tagits fram av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB (2026). Utredningen visar att riktvärdet på 60 dB(A) ekvivalent nivå inte överstigs vid de planerade bostäder. Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse att minst en ljuddämpad uteplats ska ordnas som klarar aktuella riktvärden. På förskolans uteytor blir ekvivalentnivåerna 1,5 meter över mark högst 50 dB(A) på cirka 60 procent av skolgården. Detaljplanen säkerställer med planbestämmelse att skolan ska ha tillgång till en bullerskyddad förskolegård.

Utredningen har utgått från nuvarande hastighet (70 km/h) på väg 634, om hastigheten i framtiden sänks kan bullersituationen förbättras.

Detaljplanen säkerställer att den nya bebyggelsen inte placeras inom den tillståndspliktiga zonen.

Detaljplanen möjliggör att avfallshämtning för hushållsavfall ska kunna ske enligt Arbetsmiljöverkets. Renhållningsfordon ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser, vilket behöver bevakas under utbyggnaden av området, eventuellt med tillfälliga lösningar. För förskolan innebär nuvarande projektförslag att avfallshämtning sker med backrörelse på förskolans personalparkering.

I planarbetet har körspårsanalys för avfallsfordon tagits fram. Justeringar i gatusektioner har gjorts i samråd med Uppsala Vatten.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att det inte längre bedrivs verksamhet vid Högby-Bälinge skjutbana. Det är den kommunala lantmäterimyndigheten som bedömer vilka som är sakägare i detaljplanen.

Detaljplanen säkerställer att ingen bebyggelse placeras närmare än 50 meter från planerad pumpstation.

Risken för att släckvatten infiltrerar marken och når grundvattenmagasinet anses vara låg. Det är däremot viktigt att säkerställa att släckvatten som uppkommer vid en eventuell släckinsats inte når Fyrisån. Representanter från Stadsbyggnadsförvaltningen, Miljöförvaltningen, Uppsala vatten och Avfall AB och Räddningstjänsten arbetar tillsammans med att ta fram en släckvattenplan.

I samband med granskning av detaljplanen kommer samrådsredogörelsen finnas tillgänglig på kommunens hemsida.

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

Polismyndigheten genom lokalpolisområde Uppsala Knivsta framför i sitt yttrande att det saknas information hur det brottsförebyggande perspektivet, bland annat gällande trygghet och säkerhet, ska tillvaratas i planen. Enligt Polisens bedömning bör exempelvis någon form av riskanalys visa vilka brottsförebyggande och trygghetsskapande frågeställningar som bör belysas i detaljplanen. Detta bör i sin tur leda till vilka typer av åtgärder som behöver finnas med i planen och implementeras i detaljplanearbetet, särskilt det som rör situationell prevention.

Utbildningsnämnden ställer sig positiv till att det möjliggörs för en förskola inom planen. Hur stort det faktiska förskolebehovet kommer att bli påverkas i ett senare skede av utbyggnadstakt och typ av bebyggelse. Förskolans placering i anslutning till

naturområde är positivt och underlättar möjligheten för barnen att regelbundet komma ut i naturen. Planerat område för transformatorstation kan med fördel flyttas till annat läge. Anledningen är att det kan begränsa utformningen av förskolans infart och placering av grindar och förråd.

Äldrenämnden och omsorgsnämnden påpekar att planen med fördel kan belysa sociala aspekter ur äldre- och funktionsnedsättningsperspektiv, gärna i form av en konsekvensanalys med målgrupperna i fokus.

Äldrenämnden framför att kommunen 2021 genomförde en enkätundersökning om äldres behov och preferenser i ordinärt boende. Nämnden anser att denna detaljplan är en tydlig återkoppling kring äldres behov på landsbygderna. Uttalat äldrevänliga ambitioner kan vara att aktivt främja åldersintegrerade miljöer, exempelvis i/vid förskola, samt på andra sätt inom detaljplanens ramar verka för äldrevänlighet i landsbygd, exempelvis genom enkel och trygg framkörning av färdtjänst och närhet och tillgänglighet till lokal service samt social och fysisk aktivitet.

Privatperson 1, 2, 3 och 4 anser att det är bättre att bygga ut de befintliga förskolorna i Bälunge stället för inom planområdet. De anser att befolkningsökningen i Bälunge inte är tillräcklig för att en ytterligare förskolor behövs. Personerna anser att den tilltänkta placeringen av förskolan bör ändras med tanke på säkerhet för barnen och den trafik som finns i dess omedelbara närhet, personerna ger ett antal alternativa lokaliseringar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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.

E-området som i samrådsförslaget låg angränsande till förskolan har omlokaliseras.

I planbeskrivningen beskrivs detaljplanens förutsättningar ur ett trygghets-, barn och äldreperspektiv.

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.

Ny bostadsbebyggelse genererar ett behov av omsorg, bland annat i form av förskoleplatser. Detaljplanen gör det möjligt att bygga en förskola inom planområdet, men när eller om förskolan byggs regleras inte i detaljplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningen håller mer om vikten av att samordna färdigställandet av förskolan med bostadsbyggnationen. Uppförandet av bostäderna planeras nu att genomföras år 2033-2036, vilket återspeglas i detaljplanens genomförandetid. Behovet av förskoleplatser varierar över tid.

Förskolan är placerad nära entrén till området och i anslutning till en skogsmark. 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. Det finns möjlighet för förskolebarn och pedagoger att röra sig tryggt och säkert längs en gång- och cykelväg utmed huvudgatans västra sida, som kopplas samman med en gång- och cykelväg inom Detaljplan för Gysta 1:13. Detaljplanen möjliggör också trygga och säkra kopplingar mot planområdets grönområden.

Teknisk försörjning

Trafikverket informerar om att det krävs tillstånd från väghållningsmyndigheten för arbeten inom vägområdet, liksom för att placera en ledning inom vägområdet, både längs med och tvärs statlig väg.

Uppsala Vatten och Avfall AB påpekar att planområdet i dagsläget inte ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Bolaget informerar om att miljötillståndet för Kungsängsverket, dit spillvatten föreslås att ledas, är begränsat och det gällande miljötillståndet att överskridas inom kort, vilket innebär att det kommer saknas tillgång till en laglig avloppslösning. Uppsala Vatten påtalar att detta innebär att detaljplanen riskerar att upphävas.

Uppsala Vatten framför vidare att det behöver reserveras plats för en pumpstation. Ledningar samt tillfartsväg till och från pumpstationerna måste säkras med ett markreservat i plankartan.

Uppsala Vatten föreslår att den befintliga överföringsledningen för vatten som korsar planområdet flyttas in i ledningsrätten, där det redan finns spillvattenledningar. I och med att enskilt huvudmannaskap planeras för planområdets gator kommer att Uppsala Vatten att ansöka om ledningsrätt för VA-ledningar. Bolaget påtalar att inga träd eller växtbäddar får planteras inom den befintliga och framtida ledningsrätten.

Skanova framför att de har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova påpekar att om de tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Upplands Energi har inget att erinra i föreslaget ärende men framför att de behöver var med tidigt i processen för samordning med övrig infrastruktur då planen innebär en omfattande nybyggnation av elnätet. Upplands energi anser att det är till stor fördel om denna detaljplan/exploatering kan samordnas med detaljplan för Gysta 1:13.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Ledningsrätter för avloppsledning och avtalsservitut för vattenledning kommer tas bort och ersätts av en ny. Uppsala Vatten och Avlopp AB ska säkra rättighet för allmänna vatten- och avloppsledningar genom ansökan om bildande av ledningsrätt.

Ett nytt miljötillstånd för Kungsängsverket i Uppsala medgavs i slutet av februari 2025 efter ett beslut i Mark- och miljödomstolen.

Inom planområdet reserveras ett område för en pumpstation. I anslutning till pumpstationen 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.

Befintliga ledningar inom området 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.

Utbyggnad/exploatering av den aktuella detaljplanen och *Detaljplan för Gysta 1:13 med flera* kommer ske samordnat.

Övrigt

Trafikverket informerar att alla typer av åtgärder inom vägområdet kräver tillstånd enligt väglagen. Åtgärder som kräver större ingrepp, t.ex. flytt av GC-väg kräver avtal med Trafikverket. Ansökan om sänkt hastighet görs hos Länsstyrelsen. Trafikverket är öppna för en dialog om ändrat väghållarskap.

Uppsala Vatten noterar att detaljplanen föreslår att det delvis ska anläggas enskilda vägar till den nya bebyggelsen. I och med att bolaget behöver följa lagen om offentlig upphandling (LOU) är det inte möjligt med en gemensam entreprenad. Det är inte heller möjligt för Uppsala Vatten att bygga ut vägar åt exploatören då det är förenat med ekonomiska risker som inte är förenligt med Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster. Uppsala Vatten påtalar att för möjliggöra detaljplanens genomförande ska ett samordningsavtal upprättas mellan Uppsala Vatten och exploatören innan detaljplanen kan antas, vilket ska tydliggöras i planbeskrivningen.

Kommunala lantmäterimyndigheten påpekar och informerar om ett flertal delar som behöver ses över/justeras i planhandlingarna.

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Ett samordningsavtal mellan Uppsala Vatten och Avfall AB och exploatören ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen, för att bland annat regleras det organisatoriska och ekonomiska genomförandet av VA-infrastruktur inom planområdet.

Planhandlingarna har setts över och justerats gällande olika delar som framförts av Lantmäterimyndigheten. Planområdet har delats upp så att det består av två områden, en nordlig del och en sydlig. Mellan de två områdena ligger väg 635. Planområdet har justerats. Fördelningen mellan allmän plats och kvartersmark har justerats för att underlätta förvaltning. Längs södra plangränsen har det befintliga diket planlagts som NATUR för att säkerställa diket funktion.

Fastighetsbestämning för osäkra fastighetsgränser har genomförts.

Information om posthantering har vidarebefordrats till exploatören.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Boel Hellman
planchef