

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2023-03-30

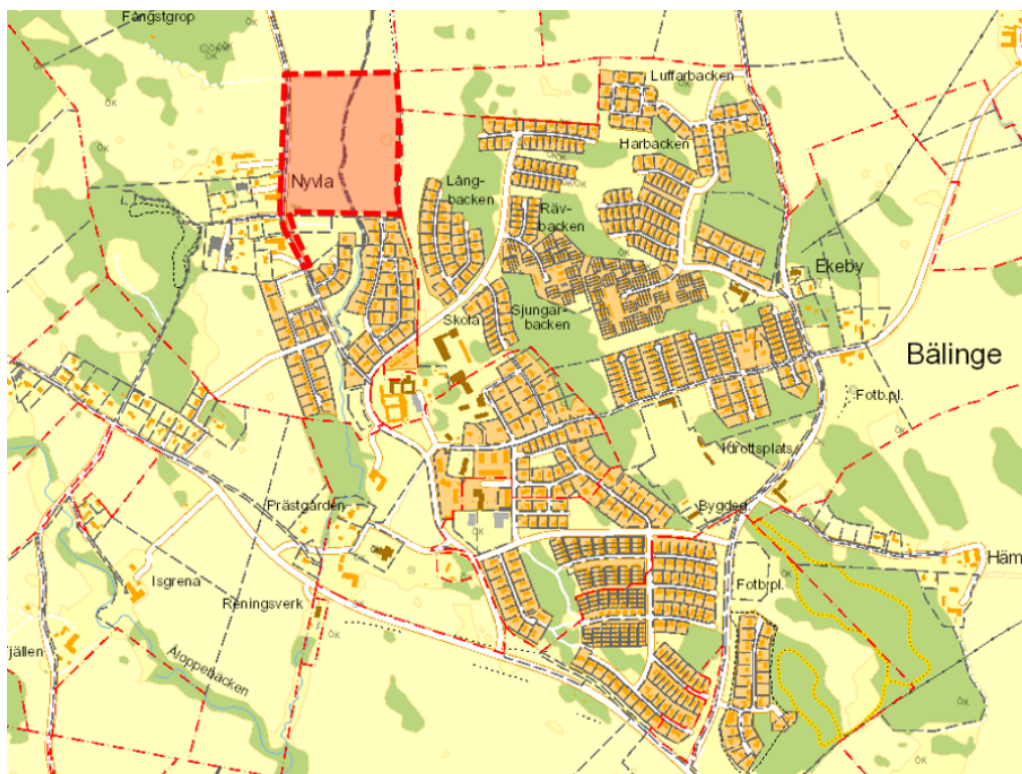
Diarienummer:
PLA 2012-020020

Handläggare:
Linus Pettersson

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Bälinge-Nyvla 11:3

Normalt planförfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med rött.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 75 bostäder, en lekpark, nödvändiga tekniska anläggningar och en delvis ny dragning av Nyvlavägen.

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna: 36

Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna: 21

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	10 november 2011
Beslut samråd	16 maj 2019
Beslut om granskning	27 maj 2021
Samråd	6 april 2020 – 22 maj 2020
Granskning	25 juni 2021- 27 augusti 2021

Innehåll

Detaljplanens syfte	2
Sammanfattning av granskningen	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	6
Översikt över inkomna granskningsyttranden.....	18

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på granskning mellan 25 juni och 27 aug 2021. Under granskningstiden har 25 skriftliga synpunkter inkommit, varav 4 antal utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak trafik, exploatering på jordbruksmark, biotopskydd, dagvattenhantering och behov av ytterligare teknisk infrastruktur. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen biotopskydd och miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från granskningen:

- Planhandlingen har förtydligats avseende dagvattenhanteringen, trafik och hantering av biotopskydd.
- Plankartan har justerats med hänsyn till den biotopsskyddade åkerholmen i planområdets sydvästra del. Byggrätten för komplementbyggnader utgår och ersätts med prickmark, mark som ej får bebyggas.
- Plankartan har justerats med att en planerad villatomt i planområdets södra del plockas bort till förmån för ytterligare en transformatorstation för att säkra elförsörjningen.
- Plankartan har kompletterats med markhöjder längs två kvartersgator för att säkra en fungerande dagvattenlösning med ledningsnät i allmän plats och självfall.
- Plankartan har kompletterats med ett u-område för spillvatten i planområdets södra del.
- Planbestämmelsen E₂ i norra delen av planområdet har utgått och ersatts med E₁. Motivet till ändringen är ett markreservat för gemensamhetsanläggning som plockades bort inför granskningsskedet. E₂-bestämmelsen är således inte längre aktuell.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning
Bälingeby Vägörening	x	
Sakägare 3 (programskede, samråd)	x	
Sakägare 6 (programskede, samråd)	x	
Sakägare 7 (programskede, samråd)	x	

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning
Sakägare 8 (samråd)	x	
Sakägare 9 (programskede, samråd)	x	
Sakägare 1 (granskning)		X
Sakägare 2 (granskning)		X
Sakägare 3 (granskning)		X
Sakägare 4 (granskning)		X
Sakägare 5 (granskning)		X
Sakägare 6 (granskning)		X
Sakägare 7 (granskning)		X
Sakägare 8 (granskning)		X
Privatperson 1 (granskning)		X
Privatperson 2 (granskning)		X
Funktionsrätt Uppsala kommun	X	X
Nyvla Jordbruk AB	X	X
Synskadades riksförbund		X
Uppsala Vatten och Avfall AB	X	X
Uppsala Akademiförvaltning	X	X

Sakägare från programskede:

Ej tillgodosedda synpunkter
Sakägare 3 (programskede, samråd)
Sakägare 6 (programskede, samråd)
Sakägare 7 (programskede, samråd)
Sakägare 9 (programskede, samråd)
Sakägare 10 (programskede)

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

För att ge en god överblick av granskningsyttrandena och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

Kulturmiljö

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen framför att det av tidigare samrådsyttrande framgår att det kommer att krävas tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen 2 kapitel för borttagande av fornlämning L1940:8752, L1940:8753, samt delar av fornlämning L1944:9169. Ett tillstånd om borttagande av fornlämning L1940:8752 och L1940:8753 kommer att vara villkorat med arkeologisk undersökning. Tillståndsprövning krävs även för flytt av runstenen L1944:8514, samt eventuella åtgärder på färdvägen L1944:9392, ”Tingstuvägen”.

Kulturförvaltningen anser fortsatt att runstenen inte bör flyttas, men att de i samrådet anförda synpunkterna är bemötta och har således inget ytterligare att invända mot planförslaget.

Sakägare 10-11 framför att trakten kring Bälinge är mycket rik på fornminnen. Genom planområdet löper en gammal väg, Tingstuvägen som är ett skyddat fornminne. Cirka 300 meter norr om planområdet ligger Tingstukällan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar informationen. Dialog har förts med länsstyrelsen under planprocessen där förutsättningarna till borttagande av fornlämningar och flytt av runsten diskuterats. Borttagande av fornlämningar där detaljplanen möjliggör nya byggrätter för bostäder bedöms vara ekonomiskt genomförbart och förutsättningarna att erhålla nödvändiga tillstånd enligt kulturmiljölagen har utretts.

Naturmiljö och jordbruksmark

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen anser att kommunen inte har hanterat frågan om planens förenlighet med 7 kapitel miljöbalken i tillräcklig omfattning. Åkerholmen i planområdets södra del ligger på mark som planläggs för att möjliggöra komplementbyggnader. Dispens från biotopskyddet kan enligt planebeskrivningen behövas beroende på byggnadens placering inom byggrätten. Länsstyrelsen anser att det inte är lämpligt att skjuta på frågan. Länsstyrelsen anser att konsekvenserna för det generella biotopskyddet ska hanteras inom ramen för planprocessen och att eventuella dispensprövningar ska vara genomförda innan planen antas så att nödvändiga anpassningar till följd av prövningen kan införas i detaljplanen. Vidare är inte passagen över Nyvlabäcken närmare beskriven.

Miljö- och hälsoskydds nämnden ser positivt på att åkerholmar, som kan fungera som öar för diversitet, sparas. Även den hänsyn som tas till Nyvlabäcken som löper genom planområdet är positiv i det avseende att det bidrar till att uppnå miljö kvalitetsnormer för recipienten Fyrisån. I händelse av att åtgärder planeras för att exempelvis öka den biologiska mångfalden kring Nyvlabäcken kan tillstånd om vattenverksamhet behöva sökas hos länsstyrelsen. Jordbruksmark som idag är åkermark kommer tas i anspråk för den planerade bebyggelsen. Den planerade bebyggelsen kommer i sin tur omges av åkermark som ingår i en aktiv jordbruksverksamhet. En aktiv jordbruksverksamhet kan innebära spridning av bekämpningsmedel, spridning av organiska gödselmedel, luktolägenhet, och transporter som dammar och bullrar. Eventuellt påverkan av lokalisering av bostäder nära in på ett aktivt jordbruk behöver utredas.

Privatperson 1 anser att det i behovsbedömningen är underliggande värderingar om vad som har ett värde och vad som saknar värde/utgör ett problem tydligt. Vidare så är texten ett urval av vad man anser vara lämpligt att lägga fram i ett främjande av detta projekt. Privatperson 1 framför att följande bör beaktas; de beräkningar som ligger till grund för framtida scenarier för nederbörd är alltför optimistiska. I behovsbedömningen nämns inte att en betydande andel hektar god åkermark görs obrukbar. I behovsbedömningen skrivs även att Nyvla by har en minskad betydelse som brukningscentrum för jordbruk, och då bortses helt det jordbruk som finns längs med Nyvlabäcken. Under rubriken "miljöbelastning" skrivs inget om den nya bebyggelsens påverkan på trafik och buller. Under rubriken "påverkan" frågar privatperson 1 vad som menas med att det kan bli svårt att undvika jordbruksmark när bebyggelsen planeras på en betydande areal åkermark, och anser att verksamheter och jordbruk beskrivs som störningar vilket är anmärkningsvärt.

Privatperson 2 anser att byggplanen inte är bra ur flera synvinklar. En del är att jordbruksmark förstörs för all framtid vilket gör det svårare för jordbruket att bedriva livsmedelsproduktion. Det finns risk att det uppstår konflikter mellan näringsidkare och boende när de endast ska sköta sin gård. Ju mer jordbruksmark som förstörs i

området, desto mer kommer transportererna av gödsel och foder att öka genom samhället.

Sakägare 10-11 påpekar att det skall tas hänsyn till ytterligare en åkerholme i planens västra del. Hur påverkar detta vatten och miljön om man inte tar hänsyn till den? Vem säkerställer att den frågan tas om hand? Sakägare 10-11 efterfrågar hållbarhetsmålen i projektet och framför att planen förutser att jordbruksmark tas i anspråk. Hur kan utvecklingen av Bälinge räknas till ett väsentligt samhällsintresse? Vilka av de 17 globala miljömålen uppfyller man efter här?

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Dialog har hållits med Länsstyrelsen efter granskning av detaljplanen angående behov av dispens för åkerholmen i planområdets sydvästra del. Åkerholmen övergår från korsmark för komplementbyggnader till prickmark i plankartan, det vill säga mark som inte får bebyggas. Prickmarken har utökats något för att skapa mer avstånd mellan den möjliga bygggrättnens ytterkant och själva biotopskyddsobjektet. Marken som berör den biotopskyddade åkerholmen ligger fortsatt kvar inom kvartersmark för bostäder men ges ingen bygggrätt. Slutsatsen är att det inte bedöms finnas behov av ytterligare dispens från biotopskyddet för detta objekt för att planen ska vara genomförbar och bygggrätterna som detaljplanen medger ska kunna gå att utnyttja.

De biotopskyddade objekten beskrivs närmare i planbeskrivningen. Det finns en, med villkor, beviljad dispens från biotopskyddet för att anlägga två rörbroar över Nyvlaväcken. Dispensen gäller till och med 31 december 2027. Anläggandet av dessa broar förutsätter även en anmälan om vattenverksamhet till länsstyrelsen. En sådan har lämnats in efter granskningsskedet och beviljats under 2022.

Behovsbedömningen är ett dokument vars innehåll styrs av miljöbalken, samt tas fram i samråd med Länsstyrelsen. I detaljplaner som påbörjas nu benämns detta som *undersökning* istället för behovsbedömning. Innehållet är således reglerat i lagstiftning och inte en subjektiv bedömning. Angående ianspråktagande av jordbruksmark så har kommunen gjort bedömningen den långsiktiga strategiska översiktsplanen att området är lämpligt att exploatera. Ställningstagandet i översiktsplanen är en avvägning av en mängd olika allmänna intressen.

I översiktsplanen görs ställningstaganden kring bland annat väsentliga samhällsintressen. Ställningstagandena i översiktsplanen är en avvägning av en mängd olika motstående och allmänna intressen. Planområdet ligger i del av Bälinge som anses vara lämplig för ny bebyggelse, trots att det innebär att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. Genom detta ställningstagande har man i översiktsplanen även gjort avvägningar och tagit ställning till vilka delar som inte anses vara lämpliga för bebyggelse med hänsyn till exempelvis jordbruksmark, öppet jordbrukslandskap, naturvärden med mera.

Trafik

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Uppsala Akademiförvaltning noterar att detaljplaneförslaget nu är justerat så att utfartsförbud är inlagt för några kortare sträckor längs Nyvlavägen, men planen medger fortfarande ett stort antal utfarter direkt mot Nyvlavägen. Illustrationen visar ett antal direktutfarter mot Nyvlavägen från villatomter. Den visar också en större gemensam parkering med möjligheter till direktutfart till Nyvlavägen från varje bilplats.

I båda fallen är det troligast att utfart sker med backande rörelse, vilket är mera riskfyllt bland annat på grund av sämre sikt. Det är därför viktigt att utfarterna till Nyvlavägen begränsas till de anslutande lokalgatorna. Där sker utfart med rättvänd rörelse, och endast i två punkter, vilket minskar riskerna avsevärt.

Sakägare 1-8 framför att utfarten från Nyvlavägen till Allmänningvägen redan idag är besvärlig, trång och dålig sikt. Med den nya utbyggnaden kommer trafiken att öka väsentligt. Detta kommer att medföra köbildning under vissa tider om inte utfarten byggs om i grunden. Sikten i vägkorsningen måste förbättras annars kommer en olycka ske inom snart framtid. Vidare ska betonas att det är även tung trafik redan idag på Nyvlavägen, ett större jordbruk. Nyvla jordbruk finns längre upp efter vägen. Flytten av Nyvlavägen är okej i grunden, men måste kompletteras med teknisk detaljbeskrivning av konstruktionen och utförande av uppbyggnad, omfattning, separation av gång- cykel- och bilväg, dagvatten och täckdikning. Vägen kommer att ligga lägre än omgivningen så mycket regn- och smältvatten måste passera vägen. Av- och påfarter (anslutningar) till de olika fastigheterna till Nyvlavägen måste detaljeras. Viktigt är att säkerställa säkerheten för gång- och cykelbanan. Ny dragning av Nyvlavägen har en påverkan på flera parter detta medför att ekonomiska lösningar måste finnas på plats före genomförande.

Nyvla Jordbruk AB tycker inte att förslaget om Nyvlavägens nya utformning kommer att räcka för att ge en hållbar trafiksituation. Det stora antalet hushåll kommer orsaka trafikproblem i korsningen där Nyvlavägen möter Allmänningvägen. Det finns stora risker att utfartförbud inte kommer efterföljas av boende vilket skapar en icke säker trafiksituation för förbipasserande transporter. Det finns även stor risk för att besökare kommer att parkera längs Nyvlavägen vilket kan innebära konsekvenser för passage vid exempelvis skörd. Nyvla Jordbruk AB ställer sig frågande till om det är lämpligt att Nyvlavägen blir en lokalgata, samt framför att flera utfarter från bostadsområdet kan bli ett problem för transporter till jordbruket och en irritation för boende.

Privatperson 2 framför att det idag förekommer klagomål gällande transporter vid vägmötet vilket kommer påverkas ytterligare av den nya bebyggelsen. Vad man kan fundera på hur genomtänkt beräknat detta är när man tittar på vägen där det står att den är 7,7 meter men i verkligheten är bredden endast idag cirka 4 meter, om man flyttar ut dikena och lägger de på tomterna kan man uppnå detta.

Sakägare 10-11 reflektioner nu är att det i samrådsredogörelsen står att Tingstuvägen ska kunna nyttjas till gångstråk och ingen åverkan får göras. Senare står dock att stråket förordas användas som gång- och cykelväg vilket medför att den inte kommer vara en orörd naturstig som bevaras. Nyvlavägen är en flaskhals redan idag där det under de första 75 meterna inte är möjligt att mötas med personbil. Nya villautfarter kommer påverka trafiksäkerheten. Det största problemet med trafiksituationen är korsningen och närliggande delar. Sakägare 14-15 ifrågasätter måtten 7,7 meter då uppmätt väg idag är 4 meter och så som det ser ut idag är en utbyggnad inte möjlig med villatomter på båda sidor. Hur nära får en väg befinnas i förhållande till privat tomt/byggnad? Vad är det som säger att den mesta trafiken till och från dessa tänkta bostäder kommer att ske via fot eller cykel? Det troligaste är att den största belastningen kommer att utgöras av biltrafik.

Privatperson 4 framför att de som boende längs Nyvlavägen är bekymrade över trafiken som kommer gå utanför huset. Det saknas gång- och cykelväg för att barn. Det saknas både vägren eller övergångsställe till Allmänningvägen. Trafiksituationen är osäker redan idag med befintlig trafik då det saknas vägren/gångbana. Privatperson 4

ser ingenting i planen som förbättrar situationen, snarare kommer säkerheten försämrats med mer trafik både från nya boende och tung trafik under byggtiden.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Angående utfartsförbud har plankartan inför granskningskedet justerats så långt som bedöms vara lämpligt utan att reglera för mycket. Närmast Nyvlavägen ligger tre nya områden för bostäder. Det norra är reglerat så att in- och utfarter sker mot den nya lokalgatan inne i området. Området i mitten är reglerat så att de tänkta hörntomterna får utfartsförbud mot Nyvlavägen.

Utfartsförbud för alla tomter i det mittersta området mot Nyvlavägen bedöms vara olämpligt. Bakgrunden till detta är kapaciteten i det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet i Bälinge och Lövstalöt vilket begränsar mängden tillkommande bostäder. Bebyggelsen i det mittersta området regleras med minsta fastighetsstorlek med syfte att säkerställa att området inte får fler tillkommande bostäder än vad kapaciteten i vatten- och avloppsledningsnätet möjliggör. Ett längre utfartsförbud mot Nyvlavägen skapar ett behov av att detaljreglera fastigheternas indelning för att säkerställa fungerande småhustomter och dess angöring från lokalgatan öster om. Dock finns det fortfarande möjlighet att vid detaljplanens genomförande utforma den nya bebyggelsen med angöring från lokalgatan på östra sidan med hjälp av exempelvis gemensamhetsanläggningar eller servitut. Detaljplanen varken reglerar eller förhindrar en sådan lösning.

Det tredje området mot Nyvlavägen är i planområdets sydvästra del. I detta område planeras en annan bebyggelse än friliggande småhus. I detta område samlas in- och utfarter huvudsakligen till den gemensamma parkeringsyta som är aktuell för den bebyggelse som ligger till grund för detaljplanen. Denna del av planområdet kan också bebyggas med friliggande småhus och utformas enligt beskrivet i stycket ovan.

Det bör också vägas in den höjdskillnad som kommer finnas mellan den ombyggda Nyvlavägen och den nya bebyggelsen. Efterföljande detaljprojektering får visa vart det eventuellt bedöms vara olämpligt med in- och utfarter avseende höjdskillnader utöver de delar som regleras på plankartan.

Teknisk beskrivning kring Nyvlavägen berör en specifik fastighetsägare/sakägare. Exploatören har hanterat detta med den berörda sakägaren.

Planbeskrivningen kompletteras med att parkering och angöring längs Nyvlavägen bedöms vara olämplig och ska ske på kvartersmark. Nyvlavägen bör ha parkeringsförbud för att säkra framkomligheten på Nyvlavägen, inte minst för det aktiva jordbruket. Parkeringsförbud kan dock inte regleras i detaljplanen.

Korsningen mellan Nyvlavägen och Allmänning svägen ligger utanför planområdet. Trafiksituationen och de planmässiga förutsättningarna beskrivs närmare i samrådsredogörelsen, se under avsnittet "Trafik" på sidan 9 i samrådsredogörelsen. Efter granskningskedet har möjliga utformningar i denna korsning studerats. Exempelvis en refug längs Allmänning svägen vid korsningen med Nyvlavägen. Det finns utrymme i gällande detaljplan att möjliggöra ett separat körfält för vänstersväng in mot Nyvlavägen för att förhindra köbildning och störa den södergående trafiken längs Allmänning svägen, samt ha visuell uppsikt kring mötande trafik från Nyvlavägen.

Hälsa och säkerhet

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Funktionsrätt Uppsala anser, i enlighet med 1 kap. 1 § i plan- och bygglagen samt Uppsala kommuns *Program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning*, att alla nybyggnationer i Uppsala kommun ska vara tillgängliga för alla i kommunen och därför måste hänsyn tas till alla typer av funktionsnedsättningar. Under samrådstiden fick Funktionsrätt Uppsala inte sina synpunkter gällande växtlighet och utvärdering av tillgänglighet utifrån kommunens handlingsplan tillgodosedda. Funktionsrätt Uppsala ser det som allvarligt att kommunen väljer att inte tillgodose personer med funktionsnedsättningar behov. Att totalt bortse från personer med allergier och överkänslighets vålmående och delaktighet i samhället anses som mycket oroväckande. Att reglera vegetation inom området i detaljplanen är helt enligt med 4 kap. 10 § plan- och bygglagen. Det är åtgärd som Funktionsrätt Uppsala anser att kommunen bör ta för att försäkra sig om allas lika rätt att vistas i området.

Synskadades riksförbund, SRF, uppskattar planen att förse Nyvlavägen med en gång- och cykelbana i och med bostadsutbyggandet. Bredden 2,5 meter är dock alldeles för smal för att kunna fungera som både gång och cykelväg. Gångytan ska enligt Boverket vara 2 meter bred och då återstår endast 0,5 meter för cyklar. För synskadade är det omöjligt att samspela med cyklister och detta medför att möte ska kunna ske utan samspel. SRF stöder tanken att flytta över gång- och cykelvägen till en sida så att inte Nyvlavägen behöver korsas flera gånger eftersom detta är ett svårt och farligt moment för synskadade.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planen bör redogöra för säkra transportvägar till befintliga skolor och förskolor.

Nyvla Jordbruk framför att jordbruksverksamheten är sådan att brukandet av åkermark kommer påverkas i och med bebyggelsen eftersom det finns regler som måste följas. Det finns en ökad risk för nedskräpning samt att boende börjar beträda åkermarken. Närliggande verksamheter innebär att damm, buller och lukt förekommer. Respektavståndet till omkringliggande åkermark bör ökas ytterligare samt att de åtta bostäderna i norr ersätts med en mindre skog/buselage för att minska damm och buller från åkermarken.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I detaljplanen redogörs för konsekvenser av planens genomförande på en översiktlig nivå och inom en rad områden, i enlighet med plan- och bygglagen. Detaljplanen säkerställer att det finns möjlighet för efterföljande skeden att utforma staden i enlighet med gällande regler för tillgänglighet. Delaktighet under planprocessens samråd och granskning dokumenteras inför politiska beslut i samrådsredogörelse och granskningsutlåtande (detta dokument).

Gatans utformning styrs inte i planen utan planeras i detalj i samband med projektering och genomförande.

Kommunen får i en detaljplan bestämma om vegetation. Det kan finnas särskilda skäl till exempel i kulturmiljöer. Men oftast är inte detaljplaner det mest lämpliga sättet att reglera vegetation, främst eftersom det är svårt att garantera genomförandet. Stadsbyggnadsförvaltningen menar att växtval inte är en fråga som detaljplanen bör reglera.

Buller

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser positivt på att hastighetsregleringen kommer ses över när detaljplanen genomförs och vill uppmärksamma att passage av tyngre transporter på Nyvlavägen kan leda till tillfälligt höga ljudnivåer. Med anledning av detta bör uteplatser för bostäder förläggas på den sida av byggnaderna som är vända bort från vägen.

Privatperson 4 undrar hur bullermiljön för de som bor längs Nyvlavägen kommer att förändras.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Bedömningen är att den tillkommande trafikmängden inte riskerar att överskrida miljökvalitetsnormer för luft eller riktvärden för trafikbuller. Länsstyrelsen har ställt sig bakom denna bedömning under planprocessen och anser därmed att buller inte bedöms vara ett problem.

Dagvatten

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen är positiv till att planbeskrivningen har kompletterats och att den tar upp mer specifika dagvattenåtgärder som att ytavrinning primärt ska ledas till planteringsytor och att takavvattning skall gå till stenkistor eller planteringsytor. Däremot står inget i planbeskrivningen om de i dagvattenutredningen betonade växtbäddarna. Länsstyrelsen uppmanar kommunen till att vara tydligare i planbeskrivningens genomförandedel kring vilka åtgärder kommunen faktiskt planerar att genomföra.

Uppsala Vatten och Avfall AB anser att dagvattenutredningen inte redovisar en genomförbar lösning för dagvattenavledning och behöver revideras. Det kan bli nödvändigt att avleda delar av planområdets dagvatten till befintligt dagvattennät på grund av höjdmässiga svårigheter med att avleda till diket. Eftersom planområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för dagvatten kan inte fastigheternas och vägarnas dagvatten omhändertas i en gemensam lösning (då vägarna har enskilt huvudmannaskap). Det behöver alltså finnas två separata system. En lösning för fastigheternas dagvatten kan tas fram i samråd med Uppsala Vatten och Avfall AB. En redovisning av föroreningsbelastningen på dagvattenrecipienten Jumkilsån saknas i dagvattenutredningen. Det behövs ett resonemang kring hur den planerade exploateringen kan komma att påverka statusen i denna recipient. Den karta som illustrerar avrinningsvägar för vatten vid skyfall behöver detaljeras. Det är exempelvis inte lämpligt att sådana avrinningsvägar går över en annan fastighet. Vid höjdsättning av området behöver det säkerställas att inga instängda områden skapas. Det måste även säkerställas att nedströms fastigheter inte påverkas negativt ur översvämningssynpunkt. För att släppa dagvatten till diket behöver avtal tecknas med befintlig samfällighet. Byggherren och kommunen behöver bistå i att avtal tecknas innan planen tas upp för antagande.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Dagvattenutredningen har kompletterats med resonemang kring föroreningspåverkan samt avvattningsplanen för planområdet har justerats.

Angående avledning av dagvatten till Nyvlabäcken så har kompletterande mätningar gjorts vid olika tillfällen, bland annat efter en helg med kraftig nederbörd i slutet av augusti 2022. Höjdsättningen inom planområdet har justerats och ett antal kritiska marknivåer har reglerats på plankartan för att säkra en fungerande avledning av dagvatten via ledningssystem.

Det finns inget markavvattningsföretag i Nyvlabäcken. Däremot finns en samfällighetsförening, Nyvla S:3. Ett nyttjanderättsavtal är säkrat mellan fastigheterna ingående i samfälligheten och Uppsala Vatten och Avfall AB.

Teknisk försörjning*Yttranden från remissinstanser och medborgare*

Uppsala Vatten och Avfall AB behöver tillgång till hela gaturummet för ledningsförläggning. För lokalgata C är bredden inte tillräckligt för att rymma ledningspaket för VA och behöver ökas till minst 8 meter. Plankartan föreslår enskilda vägar till den nya bebyggelsen. Att bygga VA och väg i en gemensam entreprenad är inte möjligt eftersom Uppsala Vatten och Avfall AB måste följa LOU (lagen om offentlig upphandling). Det är inte heller möjligt att Uppsala Vatten och Avfall AB bygger ut vägar åt exploitören då det är förenat med ekonomiska risker. Genomförandet innebär därför att vägar behöver anläggas innan VA vilket resulterar i ökade kostnader, ökad påverkan på miljön och en längre genomförandetid. Vid kommunalt huvudmannskap för samtliga vägar kan VA- och gatuutbyggnad samordnas vilket medför effektivare genomförande.

Uppsala Vatten och Avfall AB framför också att avståndet mellan uppställningsplats för avfallsfordon och avfallsutrymme eller avfallskärl ska vara maximalt 10 meter oavsett boendeform i området.

Uppsala Brandförsvaret påminner om att tillgången till brandposter måste beakta vid planeringen av ny bebyggelse. Se tidigare yttrande i samrådsskedet.

Upplands Energi önskar ytterligare ett E-område inom (eller i direkt anslutning) till planområdet. Placeringen av ytterligare E-område föreslås i anslutning till den sydligaste vändplanen mot fastigheten Bälunge-Nyvla 4:69. Anledningen till detta är att effektbehovet för cirka 75 bostäder + 1 pumpstation kan vara högre än vad en transformatorstation klarar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Gaturummet, det vill säga bredden på markanvändningen gata för Lokalgata C är redan inför granskningskedet utökad från 7 meter till 8 meter.

Kommunstyrelsen har under 2022 principiellt beslutat att inte ta över vägföreningar. Därmed planläggs området fortsättningsvis med enskilt huvudmannskap. Planområdet har utformats med hänsyn till att detta kan förändras längre fram i tiden utan att justera gränser mellan allmän plats och kvartersmark på plankartan.

Plankartan kompletteras med ett till E-område som möjliggör en transformatorstation.

Gestaltning

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Nyvla Jordbruk AB anser att bygga 75 bostäder så nära Tingstukällan kommer hämma känslan och möjlighet till rekreation i området. Dessutom anser privatperson 4 att utformningen inte ger en bykänsla med lantlig karaktär. Antalet bostäder bör halveras eller kraftigt minskas, och bostäderna närmst Nyvlavägen bör tas bort. Överväg att flytta lokalgata B så att den går inom området och längs med Nyvlavägen, dock kvarstår problemet med korsningen Nyvlavägen och Allmänningvägen. Alternativt kan alla utfarter vändas från området och anslutas till övriga villaområden så att inte någon utfart får ut på Nyvlavägen.

Privatperson 2 anser att flera av de som bor i området inte vill ha utbyggnaden eftersom det minskar idyllen av det lilla samhället och närhet till naturen. Det är tråkigt att Bälinge By ses som ett samhälle i utbyggnadssyfte. Att samhället kommer närmare Tingstukällan är också lite tragiskt eftersom det används som idyll för rekreation och den nya bebyggelsen minskar känslan av frihet där.

Sakägare 10-11 anser att den övergripande gestaltningsidén med tätare bebyggelse i sydvästra delen intill Nyvla gård inte ger en idyllisk bild av en lantlig miljö då det planeras för lägenhetshus. Det ger också en mindre sammanflätad bild med övrig ”ny” bebyggelse runt Nyvlavägen. Att möta miljön på ett bättre sätt vore i sådana fall endast villor och bygga lägenheter mer i centrum utav Bälinge. Den tänkta placeringen av bebyggelse ger ett intryck utav lådor utslängt på ett gärde, ingen naturlig anknytning till samhället i övrigt då det blir naturområde på den delen som är närmst Bälinge samhälle. Anmärkningsvärt är att till denna utredning fattas det en helhetsbild över det tänkta området för att se bebyggelsen tillsammans med befintligt område på Nyvlavägen samt infarten för att få en helhetskänsla och bild över totalen. Det gör att beslut kan fattas i silostänk vilket inte gynnar någon.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Den föreslagna bebyggelsen illustreras under avsnittet ”Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning” i planbeskrivningen. Detaljplanen styr inte detaljutformning på den nya bebyggelsen utan anger byggnadshöjd och nockhöjd på den nya bebyggelsen. Inför granskningsskedet minskades byggnadshöjder och nockhöjder med anledning av inkomna synpunkter under samrådet. Den sydvästra delen av planområdet möjliggör en tätare bebyggelse än enbart friliggande småhus, men detaljplanen ger även möjlighet till friliggande småhus även i denna del, beroende på vad marknaden efterfrågar vid detaljplanens genomförande.

Att flytta vägenslutningarna till planområdet via Randevägen och/eller Fjärdingsvägen bedöms inte vara genomförbart med anledning av att dessa gator är villagator och inte anpassade som genomfartsgator. Gatornas bredd är reglerade i gällande detaljplaner och möjliggör ingen bredare gatusektion.

För synpunkter kring in- och utfarter samt korsningen Nyvlavägen och Allmänningvägen, se mer under avsnittet ”Trafik” på sidan 9-10.

Formalia

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Lantmäteriet framför att på sida 26 i planbeskrivningen (granskningshandlingen) bör beskrivningen av bestämmelsen e2 ändras då det inte finns något markreservat för gemensamhetsanläggning. Frågan är om bestämmelsen e2 är aktuell nu när det inte finns något markreservat, resultatet blir ju att byggrätten här blir mindre här än i övriga kvarter där man istället använt bestämmelsen e1. Illustrationen på sid. 30 visar enligt teckenförklaringen mark som övergår från privat fastighet till allmän plats. Vill man redovisa fastighetsägarförändringar, eller planmässiga förändringar? Marken kan fortsatt vara i privat ägo när planen är genomförd. Vill man visa att detta är mark som kan lösas in på olika sätt så bör förklaringen formuleras om.

Privatperson 1 är mycket förvånad och bestört över att tjänstemän i Uppsala kommun presenterar ett dokument med värderingar om vad som är viktigt respektive oviktigt samt tar med uppgifter som passar syftet och utelämnar annat.

Sakägare 10-11 påpekar ett antal felaktigheter i planen såsom: Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB påpekas att det på ett flertal ställen i planbeskrivningen beskrivs att exploitören bekostar utbyggnad av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Detta stämmer inte då Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för detta (utdrag ur samrådsredogörelsen). I planbeskrivningen på sidan 24 under rubriken "Dagvattenledning" står felaktigt att planområdet ligger inom Uppsala kommuns verksamhetsområde för dagvatten. Detta påstående är felaktigt och bör strykas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Egenskapsbestämmelsen E₂ har utgått och ersatts av E₁. Beskrivningen av kartan som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet justeras.

Handläggning av detaljplaner sker objektivt med stöd från de kommunala styrdokumenterna, i detta fall i huvudsak översiktsplanen, och det planprogram som tagits fram före denna detaljplan. Det förslag på utbyggnad som markägarna av Bälinge-Nyvla 11:3 och fastighetsutvecklarna ursprungligen föreslagit har prövats i en planprocess. Det ursprungliga förslaget har minskats ner med anledning av de planeringsförutsättningar som finns och den sakkunskap som kommit fram under planprocessen. Bedömningen är fortsättningsvis att bebyggelsen är lämplig med de åtgärder som regleras i detaljplanen. Det är plan- och byggnadsnämnden som sedermera beslutar om planärenden i Uppsala kommun.

Angående synpunkterna från sakägare 10 och 11 så avser dessa samrådsförslaget. Dessa skrivningar som yttrandet avser är åtgärdade inför granskningskedet av detaljplanen.

Genomförande

Privatperson 4 efterfrågar information om hur trafiksäkerheten och boendemiljön säkerställs under byggtiden och anser att planen bidrar till minskat värde på egen fastighet.

Sakägare 10-11 framför också att detaljplanen genomförs på privat initiativ vilket innebär att exploitören har ansvar för genomförandet av planen, samt bekostar och ansvarar utbyggnad av allmänplats och dess erforderliga rättigheter. Menas här att

exploatören kan avgöra hur vägen ska placeras och konstrueras? Ytterligare byggnationer behöver vävas in i detta beslut då det skall uppföras skola/förskola längs allmäningsvägen och detta kommer innebära mer trafik vilket påverkar trafiksäkerheten. Förslag 1: Skapa endast en in och utfart till området, då i sydvästra hörnet utav planen, för att minska ingrepp och onödig trafik då den delen utav Nyvlavägen som inte behöver beröras. Förslag 2: Knyt ihop med tidigare bostadsområde som anlagt sedan några år tillbaka, då behövs ingen utfart alls på Nyvlavägen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

När detaljplanen vinner laga kraft kan Nyvlavägen byggas om med stöd enligt detaljplanen. Detaljplanen ger rättigheter att skapa en väg med gång- och cykelväg längs det vägområde som detaljplanen reglerar. Exploatören bekostar och ansvarar för utbyggnad av allmän plats, inklusive vägområden. Vidare utredningar får visa på åtgärder utanför planområdet.

För synpunkter kring Nyvlavägen och korsningen Nyvlavägen och Allmäningsvägen, se mer under avsnittet ”Trafik” på sidan 9-10.

Åtgärder kring trafiksäkerhet med mera under byggtiden ska hanteras under projekteringen av området.

Övrigt

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Privatperson 3 ställer sig positiv till kommunens senaste förslag att möjliggöra byggnationen av 75 nya bostäder. I framtiden kommer kommunen att vara i behov att kunna erbjuda attraktiva nya bostäder till de som exempelvis flyttar hit från mindre orter. Även befolkningsandelen tros växa på grund av barnafödande när det gäller framtidens människor. En ny lekpark är också attraktivt om den lokaliseras där människor är bosatta så familjer med barn har möjligheten att kunna aktivera sina barn i närheten. En ny dragning av den omtalade Nyvlavägen är även det ett viktigt inslag i framtida investeringar så att vi får ett bra underhåll av våra svenska vägar på sikt.

Ingen erinran

Utbildningsförvaltningen vill framföra att det inte finns något att invända mot planförslaget.

Svenska kraftnät har i samrådsyttrande daterat 2020-04-14 svarat på berörd remiss. Utöver tidigare lämnat remissvar har Svenska kraftnät ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Vattenfall har ej fjärrvärmeproduktion eller ledningar i området.

Region Uppsala, Trafik och samhälle, hänvisar till yttrandet på samrådshandlingen daterat 2020-05-08. Trafik och samhälle har inga övriga synpunkter på planförslaget.

Bilaga

Länsstyrelsens granskningsyttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
planchef

Linus Pettersson
Planarkitekt

Översikt över inkomna granskningsyttranden

Remissinstanser och medborgare	Granskning
Myndighet	
Länsstyrelsen	2021-09-27
Kommunala lantmäterimyndigheten	2021-08-25
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)	
Sakägare 1 (Sakägare 6 i samrådet)	2021-08-20
Sakägare 2	2021-08-20
Sakägare 3	2021-08-20
Sakägare 4	2021-08-20
Sakägare 5	2021-08-20
Sakägare 6	2021-08-20
Sakägare 7	2021-08-20
Sakägare 8	2021-08-20
Sakägare 10 (Sakägare 7 i samrådet)	2021-08-22
Sakägare 11	2021-08-22
Medborgare	
Privatperson 1	2021-08-27
Privatperson 2	2021-08-27
Privatperson 3	2021-08-23
Privatperson 4	2021-08-15
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera	
Utbildningsförvaltningen	2021-08-24
Uppsala Vatten och Avfall AB	2021-08-26
Uppsala Brandförsvaret	2021-08-26
Kulturnämnden	2021-08-25
Intresseföreningar och sammanslutningar	
Funktionsrätt Uppsala kommun	2021-08-27
Uppsala akademiförvaltning	2021-08-27
Synskadades riksförbund	2021-08-27

Remissinstanser och medborgare	Granskning
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2021-07-23
Ledningsägare	
Svenska kraftnät	2021-08-25
Vattenfall AB Heat	2021-08-17
Upplands Energi	2021-08-10
Trafik	
Region Uppsala	2021-07-06
Övriga	
Nyvla Jordbruk AB	2021-08-27