

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planläggningens avsikt är att bereda plats för tvåvånings flerbostadshus inrymmande 28 bostadsrättslägenheter i varierande storlekar.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet avgränsas av Kyrkvägen, Allmänningvägen, f. d. konsumfastigheten, Klockarbols förskola och f.d. kommunkontoret.

Areal, markägare

Planområdets areal är ca 7 ha. Marken ägs av kommunen och är vid planläggningstillfället utarrenderad för jordbruksändamål.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

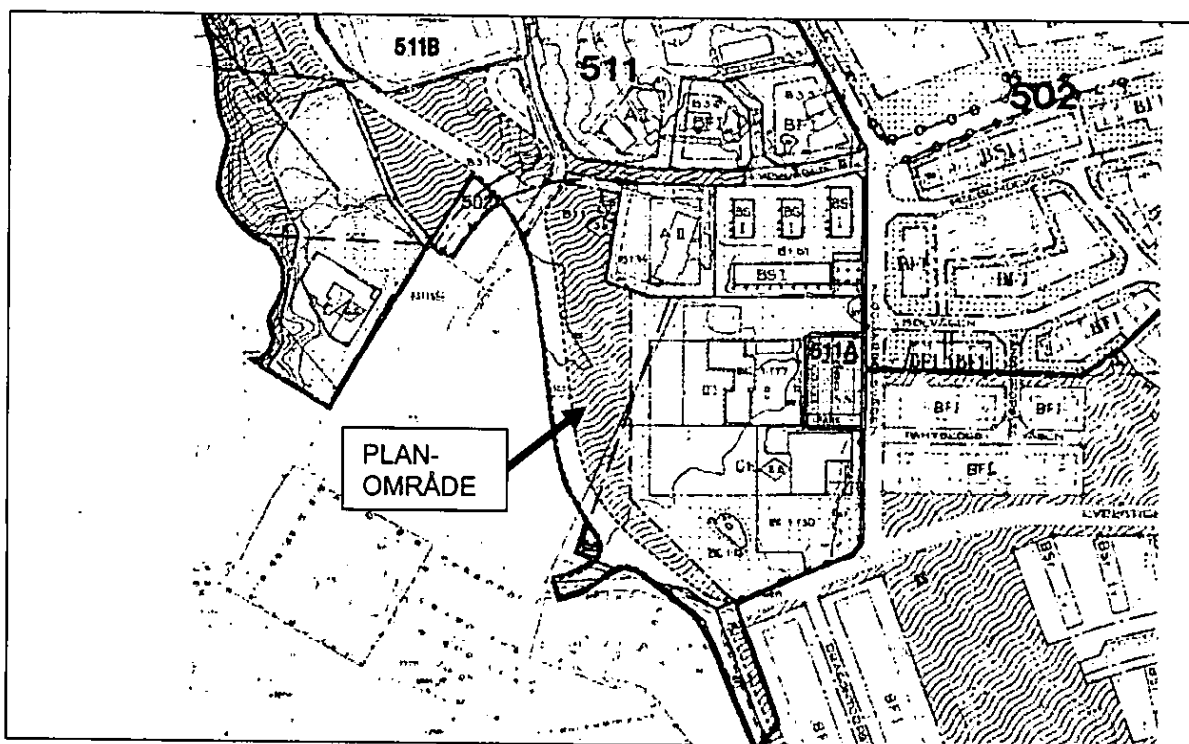
Bälunge omfattas av den kommuntäckande översiktsplanen, ÖP90. Fördjupad översiktsplan för orten saknas. Arbetet har påbörjats för att omarbota översiktsplanen.

Detaljplaner, förordnanden, program för planläggningen

Nuvarande detaljplan, Dp 511, fastställdes år 1978. Planbestämmelserna avser park och centrumbebyggelse det vill säga lokaler för kommersiell, social eller kulturell verksamhet som inte är störande för omgivningen.

Inga särskilda förordningar finns för området men närheten till kyrkomiljön kräver respekt vid planeringen av den nya bebyggelsen.

Något särskilt program för planläggningen har inte upprättats.



Utdrag ur bland annat detaljplan Dp 511, fastställd år 1978

Kommunala beslut i övrigt

Fastighetsnämnden har i april 2003 ställt sig positiva till att på vissa villkor sälja marken till en exploatör. Förutsättningen för överlåtelsen av marken är att detaljplan för bostäder upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet är flackt och för närvarande utnyttjat för vallodling. Högre vegetation saknas inom planområdet. På kommunhusets tomt, nära gränsen, finns högresta lindar och enstaka mindre fruktträd. Enstaka björkar står nära gränsen på förskoletomten.

Geoteknik

Marken utnyttjas för jordbruk. Någon geoteknisk utredning har inte genomförts med anledning av planläggningen. Angränsande bebyggelse för butiker, förskola och församlingsgård har med stöd av geotekniska utredningar kunnat grundläggas utan särskilda åtgärder.

Risken för föroreningar i mark och radon bedöms som liten.

Kulturmiljö

Bälinge är gammal kulturbyggd. Inom och i anslutning till byn finns fornlämningar och bebyggelsemiljöer som kräver respekt och anpassning vid planeringen av tillkommande bebyggelse. Särskilt kan nämnas kyrkomiljön sydväst om planområdet samt f. d. kommunhuset och gamla skolhuset belägna nord respektive ost om planområdet. Planområdet är dock fritt från kända fornlämningar och berör inte direkt någon kulturhistoriskt intressant bebyggelse. En fältbesiktning görs för att klarlägger om det finns indikationer på fornlämningar som inte syns ovan mark.

Bebyggelse, gestaltning

Planområdet är idag obebyggt med undantag för en transformatorstation i norra delen. Avsikten är att uppföra flerbostadshus i två plan. Illustrationen visar tre byggnader placerade med anpassning till landskapet och tomtens oregelbundna form. Bebyggelsen kompletteras med tak över några bilplatser samt bodar för cyklar, redskap, sophantering och värmeanläggning.

Det större friområdet på tomten orienteras mot sydväst. För att skapa utrymme för en GC-väg och diken samt eventuell trädplantering sparas en 7 m bred markremsa längs vägen. Ett 10 m brett område sparas mellan föreslagen tomtgräns för nya området och häcken som avgränsar området för Klockarbols förskola. Område, som ägs av kommunen, är tidigare planlagt för bland annat förskoleändamål. Marken kan med fördel tillföras förskoletomten.

Byggnaderna utformas i samklang med omgivande bebyggelse. Fasaderna utföres i faluröd träpanel och listverk målas ljusgrått. Huvudbyggnaderna förses med tegelröda sadeltak. Garage och förrådsbyggnad i faluröd träpanel och takmaterial av tegel, plåt eller papp.

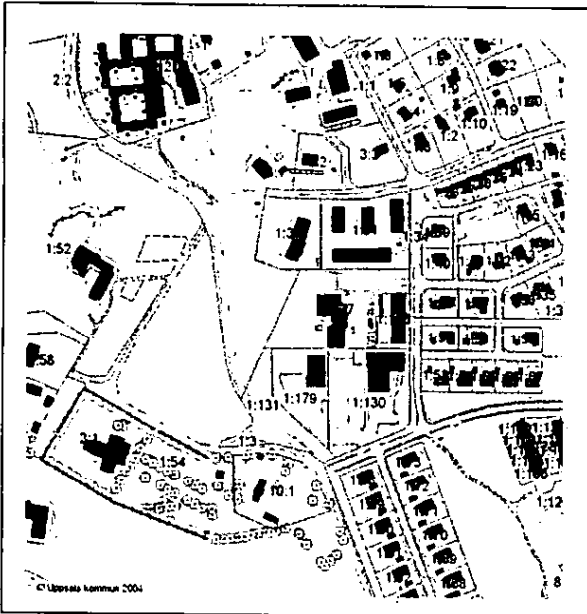
Marken anläggs som gräsmatta, planteras, och en mindre lekplats ordnas i säkerhet för biltrafiken. Planteringen utföres som grupper av buskage och småvuxna träd. Ett mindre lusthus, för samvaro och som väderskydd byggs centralt på den större friytan. Den bärande tanken är dock att det skall vara fria utblickar i landskapet mot kyrkan, prästbostället och församlingsgården. Tomtens marknivå behålles i huvudsak. Ett mindre massöverskott från grundläggningen av byggnaderna kan komma att användas för låga terrasserings på tomtmarken kring lekplatser, uteplatser och mot gatan.

Vägar och övriga anläggningar på tomtmarken är samfälliga. All anläggning och parkering sker på tomtmark i nära anslutning till infarten från allmän väg. Servicefordon och nödvändiga persontransporter kan angöra respektive byggnad från kvartersgatan. Parkeringsplatserna delas upp i två områden. Parkeringsområdet söder om bebyggelsen skall avskärmas mot omgivningen med friväxande ca 1,5 m hög häck.

Inom planområdet finns, med anslutning till Kyrkvägen, en transformatorstation. Byggnaden med tomtmark inordnas med planbestämmelser.

Angöring med bil sker från Allmänningssvägen och Kyrkvägen. Den i tidigare antagen detaljplan anvisade tillfartsvägen parallellt Kyrkvägen till f.d. kommunhuset och transformatorstationen har inte anlagts. Den mycket begränsade trafiken till dessa verksamheter ligger kvar på Kyrkvägen. Detta bör även fortsättningsvis kunna tålas. En kortare del av det i tidigare detaljplan parkbetecknade

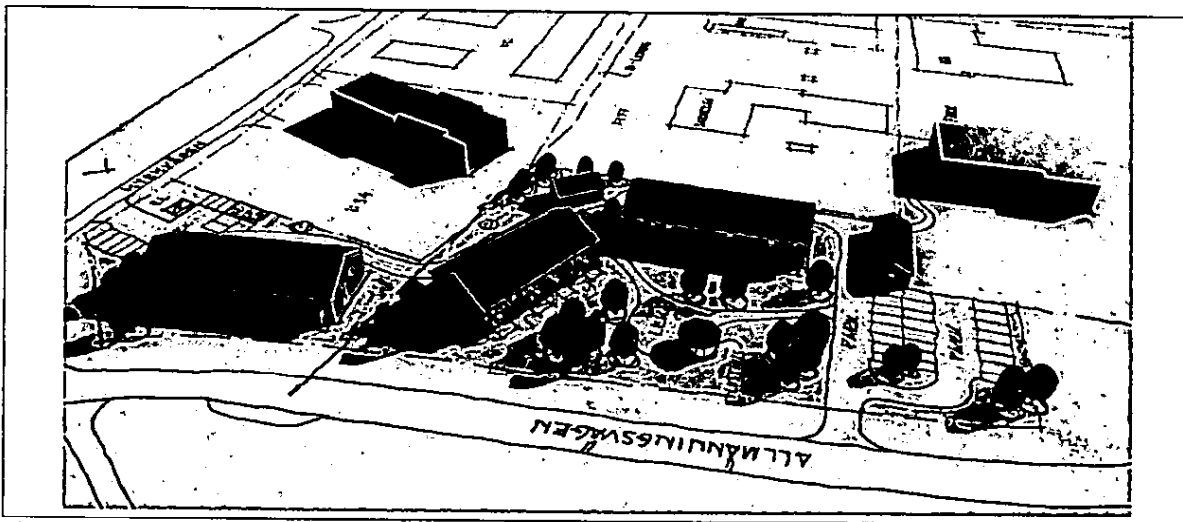
avsnittet av Kyrkvägen återtar även formellt sin roll som väg. Genomfartstrafik förhindras även i fortsättningen och det befintliga övergångsstället förblir fredat från biltrafik.



Utdrag ur primärkartan

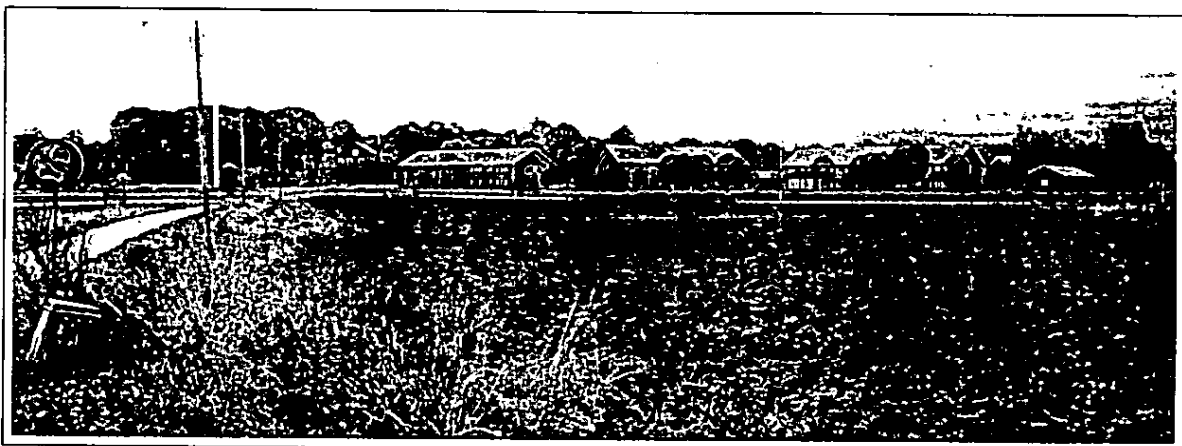


Illustration



Perspektiv

Bjerking



Vy mot väster

Fotomontage: Bjerking

Sociala förhållanden

Bälinge har idag ca 2050 invånare, en minskning med 11 % jämfört med år 1990. Befolkningssammansättningen har blivit äldre. Planområdet ger ett tillskott av bostäder och därmed förutsättningar för något ökad befolkning i Bälinge. Några av de tillkommande bostäderna är i storlek anpassade för barnfamiljer men en bättre möjlighet för dessa öppnas kanske genom omflyttning där villafastigheter frigörs.

För såväl barn som vuxna finns flera möjligheter att ta del av det lokala förenings- och kulturlivet. En ökad befolkning ger också bättre underlag för kommersiell och kommunal service.

Slutsatsen är att samhället mår väl, såväl socialt som i övriga funktioner, av en viss omsättning och ett balanserat tillskott av befolkning.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Bostäders tillgänglighet skall i byggnader och gårdsmiljöer planeras anpassade även för funktionshindrade människor. Planområdet är flackt, terrängförhållandena ger därmed förutsättningar för bekväma gångvägar och god tillgänglighet. Utformningen i detalj av gårdsmiljöer och byggnader prövas i bygglov- och byggsamråds-skedet.

Offentlig och kommersiell service

I Bälinge finns med god bredd ett utbud av service inom barnomsorg, skolor och äldreomsorg. Tillgången till platser varierar dock från tid till annan. De aktuella projektet torde, med tanke på volym och bostadsformen, inte medföra någon påtagligt ökad belastning på den offentliga servicen. Ett ökat behov av förskoleplatser kan tillgodoses genom tillbyggnad av Klockarbols förskola med två avdelningar.

Busslinjen 111, i kvartstrafik under rusningstid, ger goda förbindelser med staden.

För närvarande finns en dagligvarubutik i Bälinge.

Friytor med tillhörande anläggningar

Bebyggelsen i Bälinge är väl inpassad i ett småbrutet jordbrukslandskap. I huvudsak är bebyggelsen lokaliserad till öppna ytor mellan trädbevuxna partier som sparats. Det nu planerade området faller väl in i det etablerade mönstret. Föreslagen bebyggelse markerar sin plats men utan att dominera den känsliga miljön där kyrkan står i centrum.

Flera bollplaner för organiserat spel och lek finns liksom också en badanläggning och ett belyst motionsspår för barmarks- och vinteraktiviteter. Inom cykelavstånd finns en hästsportanläggning.

I samhället finns ett väl förgrenat nät av GC-vägar. Cykelväg finns till Lövstalöt och för närvarande samplanerar Kommunen och Vägverket i två delprojekt cykelväg från staden via Ulva Kvarn till Bälinge.

Trafik och trafiksäkerhet

Planområdet ansluts till Allmäningsvägen och Kyrkvägen som för en kortare sträcka återtar den för biltrafik nyligen av stängda vägen. Vägarna håller god standard och rymmer väl den lilla volymen tillkommande trafik. Anslutningarna utformas med god trafiksäkerhet. Det väl förgrenade nätet av GC-vägar kompletterat med GC-väg längs Allmäningsvägen, ger god säkerhet för oskyddade trafikanter till skolor och andra aktiviteter.

Parkeringen sker i anslutning till infarterna från de allmänna vägarna. I övrigt utformas kvartersgatan i första hand för gångtrafik men möjlig att trafikera för enstaka servicebilar och nödvändiga persontransporter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bälinge försörjs med grundvatten ur Uppsalaåsen. Vattentäkten finns i Lövstalöt. Avloppsvattnet leds till Kungsängenverket i staden. Kapacitet finns för anslutning av planområdet. Befintliga VA-ledningar inom planområdet säkerställs genom reservatsbestämmelse.

Energi

För uppvärmning av bebyggelsen planeras en lokal bergvärmeanläggning. Som alternativ diskuteras förutsättningarna för anslutning till fjärrvärme.

Området tillhör Björklinge elverks distributionsområde. Befintliga elledningar inom kvartersmarken säkerställs genom ledningsreservat.

Telekommunikation

Planområdet kan kopplas upp med telefon och bredband.

Avfall

Byggnaderna skall var för sig eller gemensamt anpassas och utrustas för källsortering och omhändertagande av avfall enligt kommunens råd och anvisningar. Uppsamlingsplatsen skall vara handkappanpassad samt lätt tillgänglig för hämtningsfordon. Vid planeringen av bebyggelsen rekommenderas ett samråd med kommunens VA- och avfallskontor.

**Förenlighet med
ÖVERSIKTSPLAN
och
MILJÖBALKEN
3 och 4 Kap.**

Planförslaget strider inte mot den kommunomfattande översiktsplanen, ÖP 90. Fördjupad översiktsplan för orten saknas. Arbetet har påbörjats för att omarbete översiktsplanen. Målet är att ny plan skall vara framtagen under 2006.

Planförslaget är förenligt med Miljöbalken, kap 3 och 4.

**BARN-
KONVENTIONEN**

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammas, inte minst i stadsbyggnads-sammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling.

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

**MILJÖ-
KONSEKVENSER**

Allmänt

Den planerade bebyggelsen är måttfull och kan betraktas som ett tillägg av bostäder i ett område som i övrigt mest upptas av kommersiella verksamheter, skola och omsorg. Omgivningens, inklusive Allmänningensvägens, påverkan på planområdet är liten.

Generellt sett medför detaljplanen inte någon påtagligt ökad miljöbelastning för närområdet. En formell miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte nödvändig som underlag för bedömning av projektet. Under följande rubriker noteras de förändringar av betydelse för närområdet.

Beskrivningen avslutas med en enkel jämförelse av ett noll-alternativ.

Vegetation och djurliv

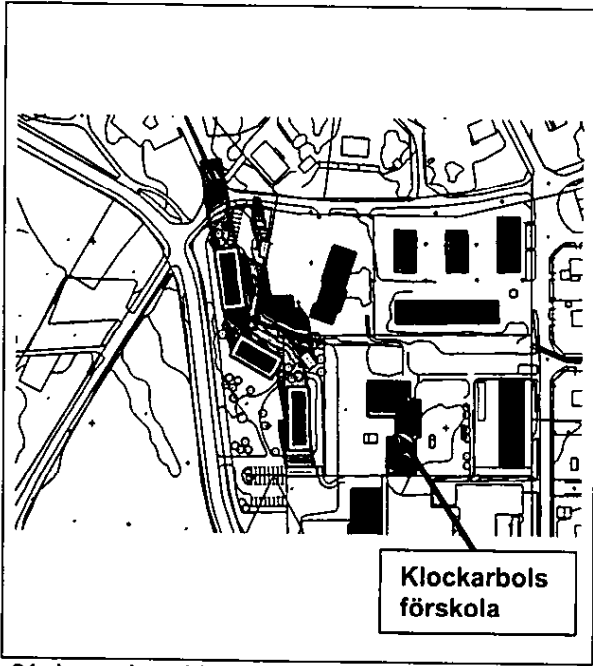
Planområdet är flackt och utnyttjas för närvarande för vallodling. Någon biologisk inventering är inte utförd. Antalet arter för såväl flora som fauna bedöms vara begränsad mot bakgrund av områdets ensidiga användning för jordbruksgrödor. Man kan dock förutsätta att den biologiska mångfalden kommer att öka när området får en större variation genom tillkomsten av bebyggelse och ett mångsidigare urval växter.

På grannfastigheterna finns buskage och högresta lövträd.

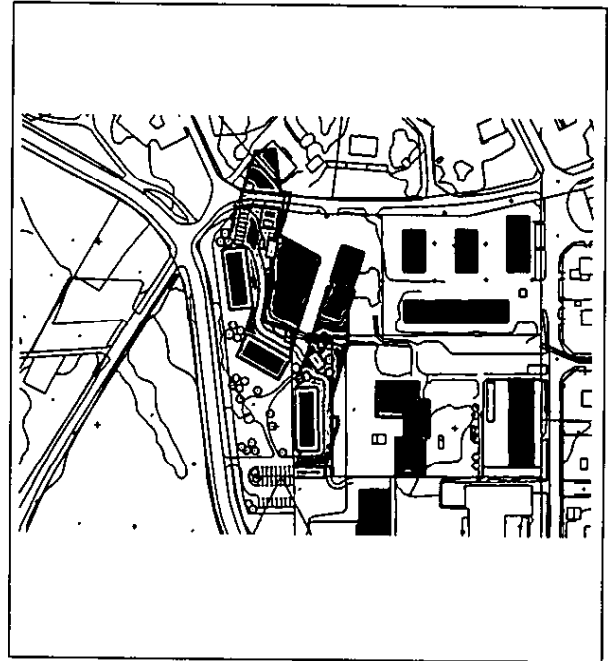
Klimat

Tillkommande bebyggelse/vegetation kommer att ha en bromsande effekt på vindarna från väster. Förskoletomten får därmed ett visst skydd.

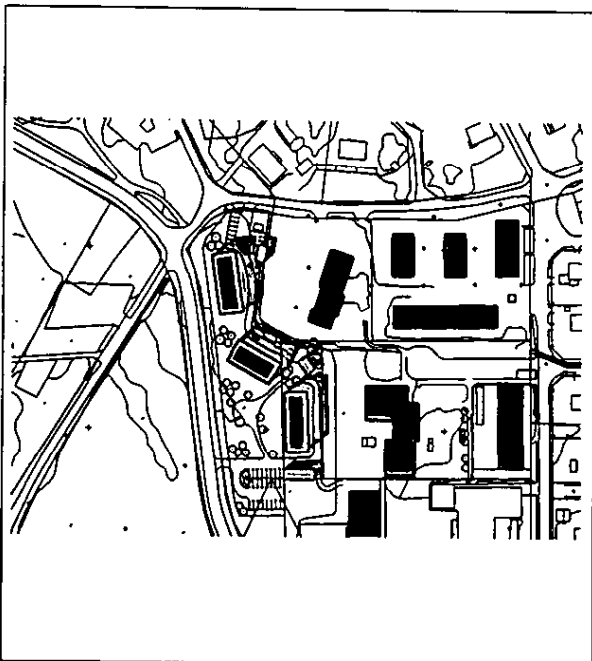
Bebyggelsen kommer inte att skugga omgivningarna nämnvärt.



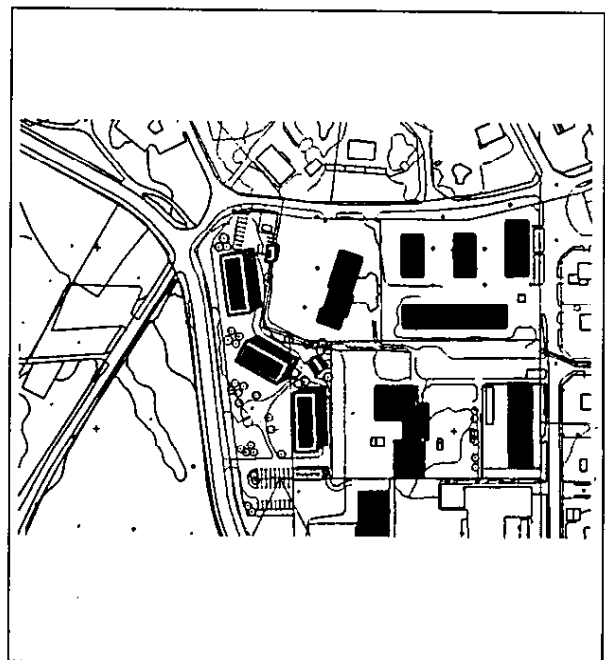
21 december kl.12:00



21 december kl. 14:00



22 mars kl. 16:00



22 juni kl. 16:00

Planerade tvåplans flerbostadshus väster om Klockarbols förskola och före detta kommunhuset.
Skuggstudier för representativa datum och klockslag.

Trafik, säkerhet, buller, vibrationer och luft

En utbyggnad enligt planförslaget kommer att medföra en mindre ökning av trafiken. Trafikökningen kommer att ske på den del av Allmänningssvägen som har ett fåtal anslutande vägar och där GC-trafiken hänvisas till separata vägar och till övergångsställen. Den nya bebyggelsen medför inte någon påtagligt ökad konflikt mellan motortrafik och oskyddade trafikanter. Någon märkbar förhöjd olycksrisk bedöms inte föreligga.

Den tillkommande trafiken kommer inte att ge någon mätbar ökning av trafikbuller eller vibrationer.

De luftföroreningar som uppstår till följd av detaljplanen kommer främst från kallstartande bilar. Problemet är litet med tanke på antalet fordon och det kan lindras om motorvärmare används.

Bostäderna planeras uppvärmda av lokalt utvunnen bergvärme. Om braskaminer installeras finns risk för luftföroreningar som kan medföra oönskad påverkan av miljön särskilt om enskilda ventilationsanläggningar finns i grannskapet.

Landskap, Kulturmiljö

Bebyggelsen innebär att en del av det öppna landskapet tas i anspråk. Detta bedöms vara acceptabelt eftersom utbyggnaden sker i anslutning till befintlig bebyggelse i Bälinge. Förskolan förlorar dock direktkontakten med "gräsyten" väster om tomten och utblicken mot kyrka avskärmas.

Bälinge har huvudsakligen byggts ut under senare delen av 1900-talet. Byn har dock gamla anor som kyrkby med rötter i en tidig kulturbygd. Lokaliseringen av tillkommande byggnader påverkar kyrkomiljön på minsta möjliga sätt samtidigt som vyerna från bostäderna får kulturvärdena i blickfånget.

Mark

Projektet medför knappast något överskott av schaktmassor.

Dagvatten

Dagvatten skall, så långt möjligt, infiltreras lokalt. Markens innehåll av lera kan medföra att detta inte sker fullständigt vid extrema väderförhållanden och under snösmältning

Grundvatten

Grundvattennivån bedöms inte påverkas nämnvärt.

Störningar under byggtiden

Buller från maskiner och övrigt byggarbete kommer att vara störande för omgivningen och skall därför begränsas till dagtid. Byggtrafiken angör området från Allmänningssvägen och utgör

därmed ett mindre problem.
Socialstyrelsens och Naturvårdsverkets gemensamt angivna riktlinjer för buller från byggplatser skall vara vägledande för genomförandet av projektet.

Noll-alternativet

Noll-alternativet definieras som att inga bostäder byggs inom det aktuella området. Marken behålles då som park och kvartersmark, för närvarande dock utnyttjad för vallodling. Området alstrar inget trafiktillskott på Allmäningsvägen men bidrar inte heller till en från flera synpunkter önskvärd befolkningsutveckling som underlag för bland annat ett ökat utbud av service av skilda slag.

En annan effekt kan vara att mer spridd och gles bebyggelse utanför tätorter tillkommer. Den spridda bebyggelsen medför ofta nackdelar, bland annat i form av ökad trafik och sämre rening av avloppsvatten.

Uppsala kommuns miljöprogram


Projektet är generellt sett förenligt med kommunens miljöprogram 1998-2001, särskilt kan nämnas frågor kring energiförbrukning och utsläpp till luften (god kollektivtrafikförsörjning och tekniken för uppvärmning).

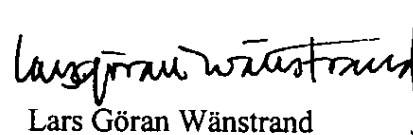
MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen är upprättat av stadsbyggnadskontoret. Sakuppgifter och första synpunkter har inhämtats hos de närmast berörda kontoren. Byggherren har bidragit med skisser som visar utformning av planerad bebyggelse och ordnandet av tomten.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i januari 2005.


Margaretha Nilsson
planchef


Lars Göran Wänstrand
planingenjör

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:	• samråd	04 - 09 - 23
	• utställning	05 - 01 - 20
Antagen av byggnadsnämnden		05 - 04 - 14
Laga kraft		05 - 05 - 11

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Målsättning för planarbetet är att planförslaget skall kunna antas av Kommunfullmäktige senast under hösten 2005.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det antagandebeslutet vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, ekonomi

Byggherren/fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförandet av projektet. Byggherren ansvarar för att åtgärda uppkomna skador som uppstått på närliggande fastigheter på grund av bygget.

Kommunen svarar för åtgärder på allmänna anläggningar, vägar, VA och park.

Huvudmannaskap

Bälingeby Vägförening är huvudman för vägar och övriga allmänna platser inom tätorten. För lokalvägar och GC-vägar på tomtmark svarar byggherren.

Avtal

Avtal för markförsäljning upprättas mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar, förutom överlåtelsen av mark, även eventuellt övriga kommunala kostnader som föranleds av exploateringen. Övriga anslutningsavgifter betalas till respektive huvudman.

FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning, gemensambetsanläggning mm

Detaljplanen ger underlag för fastighetsförrättning och bildandet av nya fastigheter.

UTREDNINGAR

Tekniska utredningar

Inför detaljprojektering av bebyggelsen rekommenderas en kompletterande geoteknisk utredning för att bland annat klarlägga lerans sättningsegenskaper och förutsättningar för infiltration av dagvatten.

För att säkra gångtrafikens korsning med Allmänningsvägen före-

slås att behovet av markerade övergångsställen utreds i samråd mellan gatukontoret och vägföreningen. Planbeskrivningen ger anvisningar för områdets gestaltning och funktion.

Exploatören har, med erfarenhet från ett tidigare projekt, för avsikt att försörja bostäderna med bergvärme. Som alternativ till detta prövas också Vattenfalls erbjudande om att ansluta till fjärrvärmeanläggningen vid skolan.

Masshantering

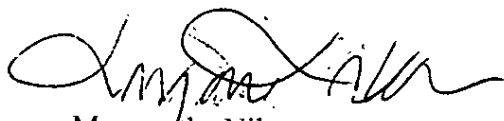
Med undantag för matjorden inom områden för byggnader och anläggningar skapar projektet inte några större volymer överskottsmassor. Matjordsöverskottet skall i första hand användas inom projektet för exempelvis planering av tomtmarken och för att bättra på planteringsytor för buskage och grönytor. Eventuella övriga överskottsmassor deponeras i samråd med kommunens gatukontor, telefon 018-727 40 00.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

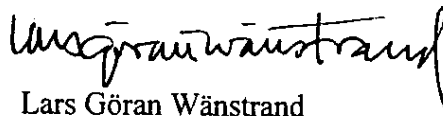
Detaljplanen är upprättat av stadsbyggnadskontoret. Sakuppgifter och första synpunkter har inhämtats hos de närmast berörda kontoren. Byggherren har bidragit med skisser som visar planerad utformning av byggnaderna.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i januari 2005



Margaretha Nilsson
planchef



Lars Göran Wänstrand
planingenjör

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:	• samråd	04 - 09 - 23
	• utställning	05 - 01 - 20
Antagen av byggnadsnämnden		05 - 04 - 14
Laga kraft		05 - 05 - 11