

Handläggare
Sylvia Fernandez
018-727 4337
sylvia.fernandez@ uppsala.se

Datum
2020-08-05
Rev MHN AU 2020-08-18

Diarienummer
2020-3045-PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens
sammanträde den 26 augusti 2020

Yttrande över detaljplan för Bälinge 1:51, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2015-002345. Remisstid: 20 maj t.o.m. 1 juli 2020. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har beviljats förlängd svarstid till 2 september 2020.

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta

att överlämna yttrande daterat den 26 augusti 2020 till plan- och byggnadsnämnden.

Sammanfattning

Uppsalahem AB har ansökt om planläggning av fastigheten Bälinge 1:51. Den befintliga bostadsbebyggelsen är riven och fastighetsbolaget vill göra en ny detaljplan för att kunna utveckla fastigheten på ett annat sätt än vad som är möjligt enligt gällande plan. Avsikten är att bebygga tomten med flerbostadshus i två eller tre våningar. Uppsalahem uppskattar antalet lägenheter till 30–50. I den tidigare bebyggelsen fanns 21 lägenheter och nyproduktionen skulle med andra ord innebära ett nettotillskott på cirka 10–30 lägenheter.

Planområdet ligger centralt i Bälinge, strax öster om Hagmarkens skola. Planområdet avgränsas av gränsen mot skolfastigheten i väster, Kyrkvägen i norr och Klockarbolsvägen i öster. Söder om planområdet ligger Klockarbols förskola med tillhörande förskolegård.

Ärendet

Bälinge är en av Uppsala kommuns prioriterade tätorter. De prioriterade tätorterna ska utvecklas som inbjudande och levande lokalsamhällen. Basservice och andra grundläggande funktioner ska finnas och utvecklas i möjligaste mån i centrala lägen. Förutsättningar för utveckling av verksamheter och arbetsplatser i lämpliga lägen ska tas tillvara. Kulturmiljöer och lokala byggnadstraditioner är viktiga utgångspunkter för orternas bebyggelseutveckling. Södra delen av planområdet ingår i den utpekade kommunala kulturmiljön, Uppsalaslätten och Jumkilsåns dalgång (U7).

Planområdet, som är på ca 6 095 kvadratmeter, ligger centralt i tätorten Bälinge, med närhet till förskola och skola samt nära hållplatser för kollektivtrafiken. Planområdet är i nuläget ett grönområde med uppvuxna fruktträd och andra träd och buskar som sparades när det gamla området revs 2015. Området upplevs i dag som en väldigt öppen och grön plats. Bostadsbebyggelsen och skolan i väst/sydväst om planområdet är främst uppförda i två våningar medan villorna öster om området är på en våning. Bälinge är en utpräglad småhusort, med få inslag av andra bostadstyper och upplåtelseformer.

Detaljplanen möjliggör en bostadsbebyggelse i tre våningar. Avsikten är att bebygga fastigheten med några mindre flerbostadshus i två till tre våningar som bedöms innehålla cirka 30–50 nya lägenheter. Fastighetens befintliga grönska som bevarades efter rivningen ska bevaras så mycket som möjligt.

Den nya bebyggelsen anpassas till kulturmiljön och villaområdet med fasadmaterial och färgsättning. Planområdet behåller trädgårdskaraktären. Då den nya bebyggelsen föreslås bli tre våningar blir fasaderna i trä ett sätt att bryta ner skalan och därmed anpassa den bättre till den befintliga bebyggelsen och kulturmiljön. På marken används grus och gräs som material. De träd som är möjliga att spara står kvar och planområdet präglas av grönska vilket gör att området snabbare kommer att upplevas som grönt och trivsamt.

Grundvatten

Planområdet är beläget i närheten av ett område för måttlig känslighet för grundvattnet (*Känslighetskarta för grundvatten, i Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområdenur grundvattensynpunkt*).

Dagvatten

Enligt en dagvattenutredning gjord av Geosigma skulle en förändring av markanvändningen utan åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten medföra kraftigt ökade dagvattenflöden. I dagvattenutredningen föreslås därför en utjämningsvolym om 76 m³ inom planområdet, förslagsvis genom anläggande av regnbäddar i syfte att uppnå reningsvolymen. Planområdet bör höjdsättas så att avrinning från takyta och hårdgjorda ytor leds bort från byggnader och innergård till regnbäddarna. Regnbäddar föreslås som dagvattenåtgärd eftersom det är en variant av grön öppen dagvattenlösning som skapar ekosystemtjänster och bidrar till en attraktiv bebyggelsemiljö.

I dagvattenutredningens föreslås regnbäddar som beräknas kunna ta hand om större regnmängder i ett framtida klimat. En damm eller översvämningssyta kan förbättra situationen ytterligare. Träd ska finnas och skapa skugga under värmeböljor.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Då marken tidigare endast har använts för bostadsändamål bedöms inga markföroreningar finnas.

Buller

Idag beräknas en ekvivalent bullernivå på 40–50 dBA i planområdets norra och östliga delar fem meter över marken. Inne på gården beräknas nivån komma att ligga under 40 dBA. Värdena bedöms vara relativt låga.

Sol

Enligt den solstudie som gjort finns det en möjlighet till sol på gården någon gång under dygnet under både vår- och höstdagjämning och under sommarsolståndet.

Naturmiljö

De träd som finns kvar sedan den tidigare bebyggelsen inom planområdet avses behållas i så stor utsträckning som möjligt vilket regleras i detaljplanen genom att marklov krävs för att fälla dem.

Teknisk försörjning

Ny bebyggelse ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Ledningarna finns redan i gatunätet. Enligt Uppsala Vatten och Avfall finns teknisk kapacitet i Va-systemet för ytterligare cirka 500 bostäder i Bälinge och Lövstalöt. Försörjningsmässigt är det inget problem gällande spillvatten och dricksvatten.

Sopsorteringsutrymmen är planerade så att avfallsfordon kan komma fram och hämta genom att backa in en kort sträcka. Hämtplats för avfall ska ordnas 1 meter in på kvartersmark. Upplands Energi har befintliga ledningar i gatunätet.

Anna Nilsson
miljödirektör

Bilagor

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan för Bälinge 1:51, samråd

Handläggare
Sylvia Fernandez
018-727 4337
sylvia.fernandez@uppsala.se

Datum
2020-08-26

Diarienummer
2020-3045-PL

Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för Bälinge 1:51, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2015-002345. Remisstid: 20 maj t.o.m. 1 juli 2020. Miljö-och hälsoskyddsnämnden har beviljats förlängd svarstid till 2 september 2020.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill föra fram följande synpunkter.

I planförslaget föreslås en fasad av trä till de planerade byggnaderna. Miljö-och hälsoskyddsnämnden ser positivt på det föreslagna materialvalet, som främjar cirkulära flöden i byggprocessen och möjliggör framtida återbruk. Att använda förnybara källor i byggprocessen bidrar positivt till förutsättningarna att uppnå miljömålet ”En giftfri miljö”.

Miljö-och hälsoskyddsnämnden ser även positivt på att man i planförslaget avser att spara så många träd som möjligt i planområdet.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar på planområdet. Om misstänkt markförorening (lukt, färg eller avvikande material) ändå påträffas vid markarbeten ska detta anmälas till miljöförvaltningen.

Sol

Nuvarande utformning av planerad bebyggelse innebär att gården nås av en begränsad mängd solljus. I flera skrifter har vikten för människors hälsa och välbefinnande av tillgång till sol påpekats, och särskilt viktigt är detta på en uteplats. I skriften ”Solklart” från Boverket beskrivs solljusets betydelse för boendemiljön och även folkhälsan. Därför bör utformning och placering av husen redovisas som medför att gården till bostäderna blir solbelyst en större del av dygnet.

Avfall

Nya regler om fastighetsnära eller kvartersnära insamling av förpackningsavfall har beslutats och kommer att träda i kraft de närmaste åren. Planen behöver därför säkerställa att tillräckligt utrymme för att tillhandahålla fastighetsnära eller kvartersnära insamling av förpackningar för återvinning samt möjliggöra vändplats för renhållningsfordon.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Klara Ellström
ordförande

Samuel Lundström
nämndsekreterare