

Handläggare
Louise Granér
018-727 45 76

Diarienummer
PBN 2015-3352

Planbeskrivning

Detaljplan för Bälinge idrottsplats

Standardförfarande

LAGA KRAFT 2017-02-24



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Behovsbedömning enligt miljöbalken 6 kap	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktsplan	4
Detaljplaner	4
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Plandata.....	5
Allmän områdesbeskrivning	6
Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning.....	6
Kulturarv	7
Naturmiljö.....	7
Rekreation och friluftsliv	8
Trafik och tillgänglighet.....	8
Hälsa och säkerhet.....	8
Teknisk försörjning	10
PLANENS GENOMFÖRANDE	10
Organisatoriska åtgärder	10
Tekniska åtgärder	11
Ekonomiska åtgärder.....	11
Fastighetsrättsliga åtgärder	11
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	12
PLANENS KONSEKVENSER	13
Nollalternativ	13
Miljöaspekter	13
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	13
Översiktsplan	13
Miljöbalken.....	13

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ändra den tillåtna markanvändningen så att det kommunala bolaget *Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB* ska kunna fastighetsbilda för den mark de förvärvat i samband med bolagets bildande.

Området kommer att planläggas som *Idrottsanläggning* och möjlighet ges att uppföra mindre byggnader såsom läktare, förråd och omklädningsrum. Dock begränsas byggrätterna så att öppenheten och naturkaraktären bevaras.

MILJÖBALKEN

Behovsbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Planområdet består huvudsakligen av fotbollsplaner med tillhörande föreningslokaler, tennisbanor samt bad och kommer så att göra även efter detaljplanens genomförande. Detaljplanen möjliggör att vissa mindre byggnader kan byggas, i övrigt tillförs inga bestämmelser som förändrar platsen.

Detaljplanen är huvudsakligen av administrativ karaktär och bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten. Detaljplanen strider inte mot några nationella regionala eller lokala mål, berör inga riksintressen och bedöms inte medföra en betydande påverkan på människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen bedöms inte heller leda till någon övrig samlad påverkan (samlade eller kumulativa effekter). Vidare bedöms detaljplanen vara förenlig med översiktsplanen.

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken (MB) 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 bedöms därmed inte behöva genomföras. Länsstyrelsen delar detta ställningstagande.

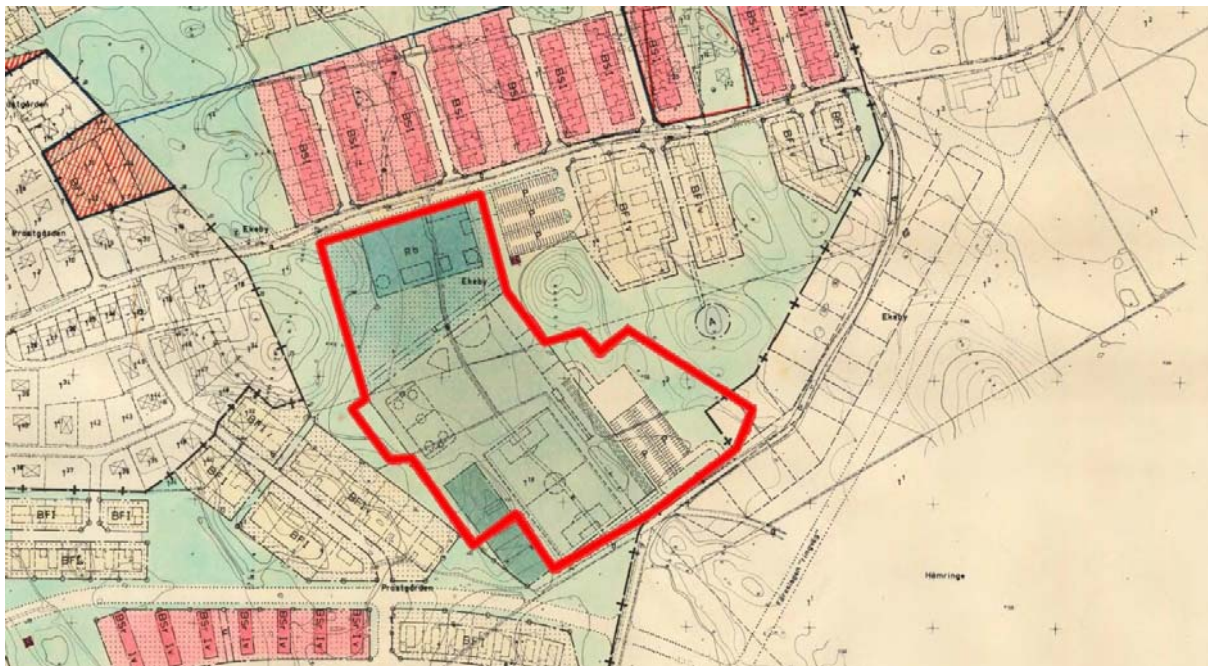
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Uppsala kommuns Översiktsplan 2010 står att idrotts- och föreningsliv bidrar till dialog, gemenskap och hembygdskänsla. Vidare finns en målsättning att alla tätorter ska ha rekreations- och idrottsytor som svarar mot befolkningens behov. Att planlägga området för idrottsändamål bedöms således vara i linje med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Tidigare detaljplan för området är byggnadsplan för *Bälinge by*, fastställd 1970. Området är planlagt som parkmark (allmän plats) samt parkering.



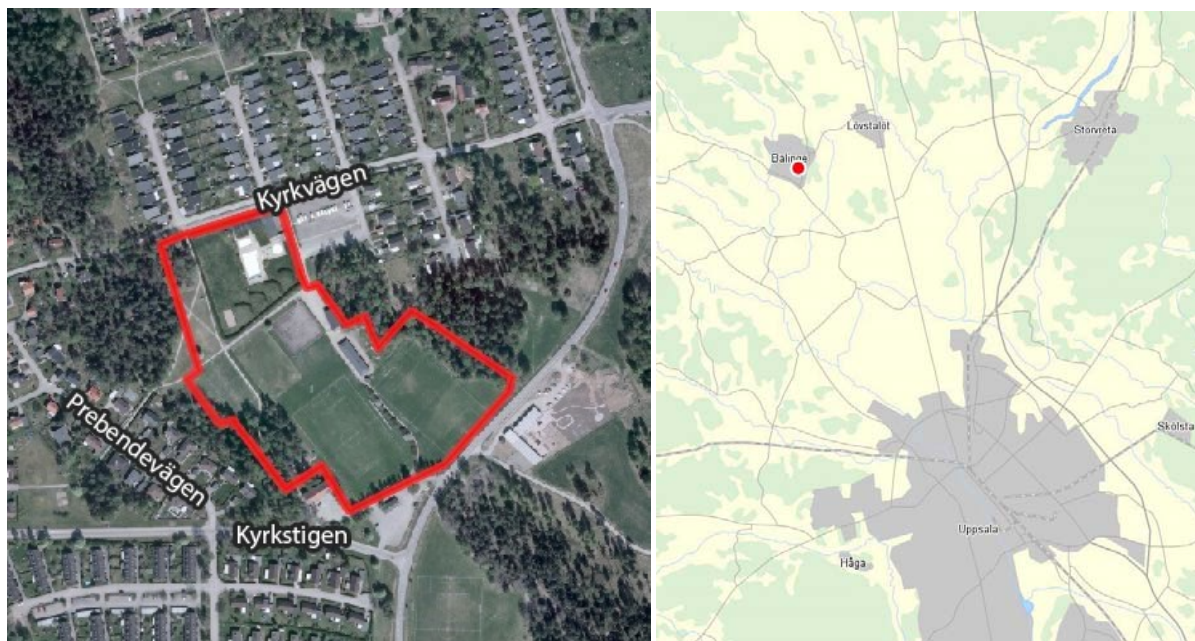
Bilden visar den tidigare detaljplanen och vilken yta som berörs av nyplanläggning.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger i östra delen av Bälinge tätort, intill väg 634 och Kyrkvägen. Tätorten ligger drygt en mil norr om Uppsala stad.



Bilderna visar planområdets sammanhang i Bälinge (bild till vänster) samt dess läge i förhållande till Uppsala stad (bild till höger).

Areal

Planområdets totala area är drygt 5 hektar.

Markägförhållanden

- Bälunge-Ekeby 1:3, Uppsala kommun är lagfaren ägare, Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter har förvärvat den aktuella delen av fastigheten genom köpebrev.
- Bälunge-Ekeby 1:4, Uppsala kommun är lagfaren ägare, Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter har förvärvat den aktuella delen av fastigheten genom köpebrev.
- Bälunge-Ekeby 1:18, Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter är ägare till fastigheten.
- Bälunge-Ekeby S:4, en samfällighet med fyra ingående fastigheter.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i ett sammanhang med flera idrottsanläggningar såsom fotbollsplaner, tennisbanor och bad. I närområdet finns villabebyggelse, förskola, hembygdsgård och en pizzeria.

Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet består av fotbollsplaner med mindre tillhörande byggnader, tennisbanor, en mindre badanläggning, en gång- och cykelväg samt naturtor.

Förändringar

En mindre läktare samt belysning planeras i anslutning till konstgräsplanen, i övrigt är inga fysiska förändringar aktuella. Möjlighet ges dock att även göra vissa om-, till- och nybyggnader för att kunna tillgodose ett eventuellt framtida behov. Det kan till exempel tänkas att det på sikt kan uppstå utökade behov av förråd, omklädningsrum eller dylikt, vilket planläggningen behöver ta hänsyn till.



Högsta byggnadshöjd i meter. Den högsta byggnadshöjden i området är 5 meter. Observera dock att belysningsmaster inte definieras som byggnad och därför inte omfattas av denna begränsning av höjd.



Byggnad får inte uppföras. I planområdets östra del, mot villabebyggelsen, finns en slänt som gränsar mot skogsmark. Slänten ger en tydlig avgränsning mellan natur och idrottsplats och bedöms olämplig för bebyggelse. Marken förses därför med prickmark, vilket innebär att inga nya byggnader får uppföras i detta läge. Det kan dock bli aktuellt med bullerplank i detta läge, vilket planbestämmelsen tillåter. Även skogsmarken i väster betecknas med prickmark för att strukturen och karaktären, som är en kvalitet i området, ska bibehållas.

e_1 Största bruttoarea i m^2 . Den största bruttoarean vid området kring badet är $2000 m^2$ och för området söder om gång- och cykelvägen får bruttoarean maximalt vara $1000 m^2$. Dessa begränsningar görs så att området fortfarande ska vara öppet och kunna nyttjas för rekreation och idrott samtidigt som möjlighet ges att uppföra viss kompletterande bebyggelse såsom förråd, omklädningsrum, läktare och dylikt.



Bilden visar vilka funktioner som ryms inom planområdet samt var en ny läktare är planerad.

Kulturarv

Inga kulturmiljövärden finns på platsen. Ungefär 200 meter från planområdet finns områden som vid en kommunal inventering på 1970- och 1980-talet bedömts ha kulturmiljövärden. Fornlämningar finns ungefär 100 meter från platsen. Inget av dessa kulturvärden påverkas av detaljplanens genomförande.

Naturmiljö

Förutsättningar

Planområdet består till stor del av fotbollsplaner men till viss del även av naturmiljöer. I västra delen av planområdet finns en skogsyta som gränsar av idrottsområdet mot villorna, denna består huvudsakligen av uppvuxna tallar och granar. Skogsytorna med de uppvuxna träden ger en fin inramning och karaktär till området samt fungerar som en naturlig avgränsning mellan idrottsplatsen och villabebbyggelsen. En häckningsplats för råkor har inventerats i planområdets sydöstra gräns men i övrigt finns utpekade natur- och ekologivärden med särskilt skyddsvärde inom planområdet.

Förändringar

Inga förändringar av naturmiljön planeras. Planläggningen ändras för vissa ytor efter hur ägandeskapet ser ut.

I västra delen av planområdet, där uppvuxna barrträd finns, får ingen bebyggelse uppföras. Denna bestämmelse införs för att landskapets struktur med uppvuxna barrträd och naturytor ska sparas mot villabebyggelsen. Detta innebär också att ingen ny bebyggelse kan uppföras i anslutning till den inventerade häckningsplatsen.

Detaljplanen bedöms ha en begränsad påverkan på naturmiljön.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet rymmer en idrottsanläggning och har en viktig funktion för idrotts- och föreningslivet i tätorten. Inom planområdet finns både fotbollsplaner, tennisbanor och bad. I närområdet finns även ett motionsspår, vilket gör området till en idrotts- och rekreationsplats med många funktioner.

Trafik och tillgänglighet

Framkomlighet

Planområdet är flackt, vilket ger bra förutsättningar för god framkomlighet. Om markmaterial ändras bör det väljas för att framkomligheten ska bli god till de målpunkter som finns i området, till exempel omklädningsrum och läktare.

Parkering och angöring

Planområdet ligger intill väg 634 och angöring till parkeringsplatserna sker från denna väg via Kyrkvägen. Angöring till platsen kan även ske söder om planområdet.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar ansluter till planområdet via Kyrkvägen. En cykelväg finns också som löper genom planområdet, från Kyrkvägen och sen vidare västerut till villaområdet. Denna väg bedöms vara av allmänt intresse och planläggs därför som gång- och cykelväg så att framkomligheten säkras och även fortsättningsvis blir god.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns vid Kyrkstigen (hållplatsnamn Bälinge Prebendevägen) samt väg 634 (hållplatsnamn Bälinge Nyodlarvägen). Hållplatserna finns inom 100 meter respektive 300 meter från planområdet. Turtätheten är cirka fyra avgångar per timme.

Hälsa och säkerhet

Luftkvalitet

Enligt beräkningar är luftkvaliteten i området god. Partikelhalten och kvävedioxidhalten i luften ligger under miljö kvalitetsnormerna och miljömålen enligt beräkningar från 2010.

Vatten

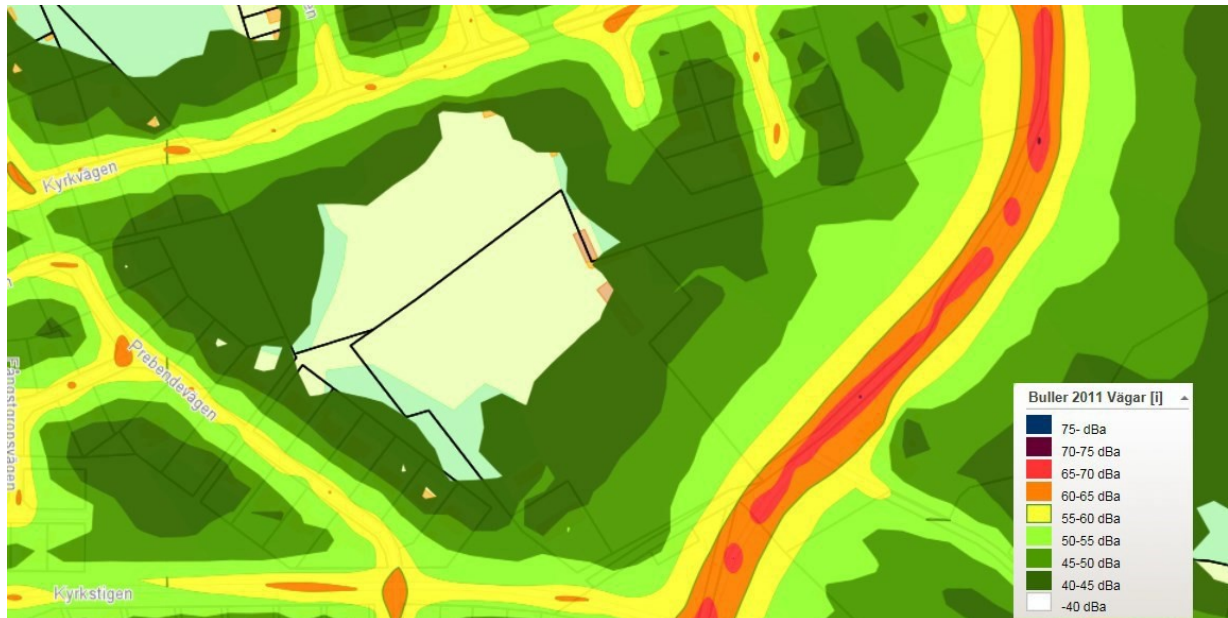
Vatten inom planområdet avrinner till Åloppebäcken. Ekologisk status för 2009 var måttlig och miljö kvalitetsnormen fastställer att god ekologisk status ska uppnås 2021. Den kemiska ytvattenstatusen har klassificerats som god, vilket innebär att miljö kvalitetsnormen god kemisk ytvattenstatus 2015 har uppnåtts.

I förslag till nya miljö kvalitetsnormer bibehålls målen om god ekologisk status och målet sätts då till 2027. För kemisk ytvattenstatus är förslaget att god kemisk ytvattenstatus ska bibehållas.

Detaljplanen bedöms inte påverka hur miljö kvalitetsnormerna uppfylls för vatten eftersom inga fysiska förändringar av miljön är aktuella.

Buller

Närmast väg 634 (öster om planområdet) finns trafikbullernivåer upp till cirka 60–65 dBA ekvivalent. Huvuddelen av planområdet har dock förhållandevis låga bullernivåer under 55 dBA ekvivalent.



Utdrag från bullerartering för vägar från 2011. Bilden visar att stora delar av området har ekvivalenta bullernivåer under 40 dBA och att nivåerna som högst når upp till 60 dBA ekvivalent närmast vägområdet.

Idrottsanläggningar kan också innebära visst buller genererat av mänsklig aktivitet. Närmsta bostadsfastighet ligger ca 50 meter från konstgräsplanen och avgränsas av vegetation. De träd, huvudsakligen lövträd, som finns mellan fotbollsplanen och villorna kan bidra till att upplevelsen av bullret minskar. Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter planerar dessutom att göra åtgärder för att minska bullerupplevelsen för dem som bor närmast konstgräsplanen, t.ex. genom planteringar eller bullervall/bullerplank, men detta regleras inte i detaljplanen.

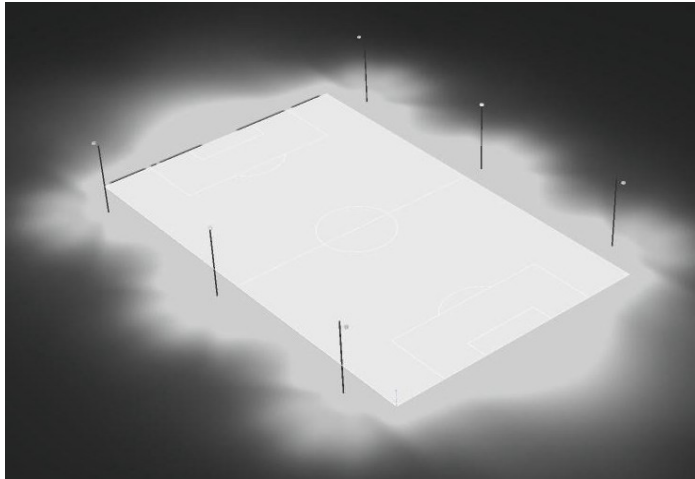
Ingen lagstiftning finns som reglerar bullernivåer för mänskligt buller, dock gäller 2 kap. 3§ miljöbalken som anger att den som bedriver verksamheter som utgör olägenhet för människors hälsa ska utföra skyddsåtgärder och vidta försiktighetsmått som behövs för att motverka att verksamheten medför olägenhet för människors hälsa. Bedömningen är dock att ljudet från idrottsanläggningen inte påverkar människors hälsa med planerat användningssätt. Att störningarna begränsas är fastighetsägarens ansvar.

Ljus

Det är aktuellt att uppföra planbelysning vid konstgräsplanen. Belysning kan upplevas som en ljusstörning för de boende i närområdet och en studie (Utredning om spilljus från Bälunge IP, ÅF, 2016) har därför tagits fram som visar hur mycket spilljus som berör omgivningen.

Studien är av översiktlig karaktär och är beräknad på sex belysningsmaster och utan att inkludera träd och jordvallar i terrängen. Studien är gjord för att visa maximal störning, varför beräkningarna utgår från det bostadshus som ligger närmast fotbollsplanen (ca 55 meter från fotbollsplanen). Slutsatsen i studien är att vegetationen och terrängskillnaden utgör skydd mot störande spilljus men att det reflekterande ljuset från fotbollsplanen hamnar på sådana nivåer att det skulle kunna upplevas störande. Mest påtagligt blir detta dimmiga kvällar. Dock framförs också att den gatubelysning som finns i anslutning till fastigheten är starkare än vad belysningen från fotbollsplanen kommer att vara.

Studien är enkel och översiktlig och klargör inte exakt vilka ljusnivåer omgivningen får, men stödjer bedömningen att ljudet inte medför betydande olägenheter för omgivningen (2 kap. 9§ PBL). Att reglera ljusnivåer ligger inte inom ramen för detaljplanering, varför en djupare studie inte varit motiverad. Vidare ligger fotbollsplanen i en tätort där både gatubelysning och belysning kopplat till idrottsanläggningar och dylikt kan förväntas.



Bilden visar en princip för hur belysningsmaster planeras att uppföras och hur ljuset sprids kring fotbollsplanen.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

Planområdet ligger delvis inom verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spill, med undantag för en del av konstgräsplanen.

Ledningar finns som ansluter till befintliga byggnader, ingen ytterligare teknisk försörjning behöver byggas ut till följd av detaljplanens genomförande.

u *Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.*
I dessa lägen finns underjordiska ledningar som ska vara tillgängliga, u-områdena i denna detaljplan säkerställer tillgången till ledningar av allmänt intresse.

Avfallshantering

Vid eventuell ny-, om-, eller tillbyggnad ska det säkerställas att avfallsfordon fortsatt kan angöra byggnader utan backningsrörelser. Dragningen för avfallskärl från uppställningsplats för fordonet till avfallsutrymme ska vara maximalt 10 meter, hårdgjord och utan nivåskillnader.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för genomförandet av anläggningar på kvartersmark.

Fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom området. Detta motiveras av att det redan finns en gemensamhetsanläggning som naturytorna ingår i. Vidare har de ytor som tidigare planlagts som allmän plats i Bälunge enskilt huvudmannaskap, och det bedöms som mest tydligt och praktiskt om samma lösning gäller för hela tätorten. De områden som i denna detaljplan planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannaskap består av en gång- och cykelväg samt en mindre naturyta.

Köpekontrakt

Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter har förvärvat mark av Uppsala kommun genom köpekontrakt.

Tekniska åtgärder

Ledningar

Följande ledningsägare hade ledningar inom planområdet när ledningskoll genomfördes i februari 2016:

- IP-Only Networks AB - IP-Only Kabelanvisning
- Upplands Energi Ekonomisk förening - Upplands Energi
- Uppsala kommun
- Uppsala Vatten och Avfall AB - Uppsala Vatten
- Skanova – Geomatikk Kundmottagning

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Byggherren 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.

Ekonomiska åtgärder

Planeekonomi

Planen innebär inga ekonomiska åtaganden för kommunen och bedöms därmed vara ekonomiskt genomförbar.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande.

Mark från Bälunge-Ekeby 1:3 och Bälunge-Ekeby 1:4 kan överföras till Bälunge 1:18 så att marken som ska ägas av det kommunala bolaget samlas i en fastighet. En mindre del av den mark som finns inom den kommunala fastigheten Bälunge-Ekeby 1:4 bör finnas kvar inom Bälunge-Ekeby 1:4 och planläggas som park/natur. Se fastighetskonsekvenskarta på nästa sida.

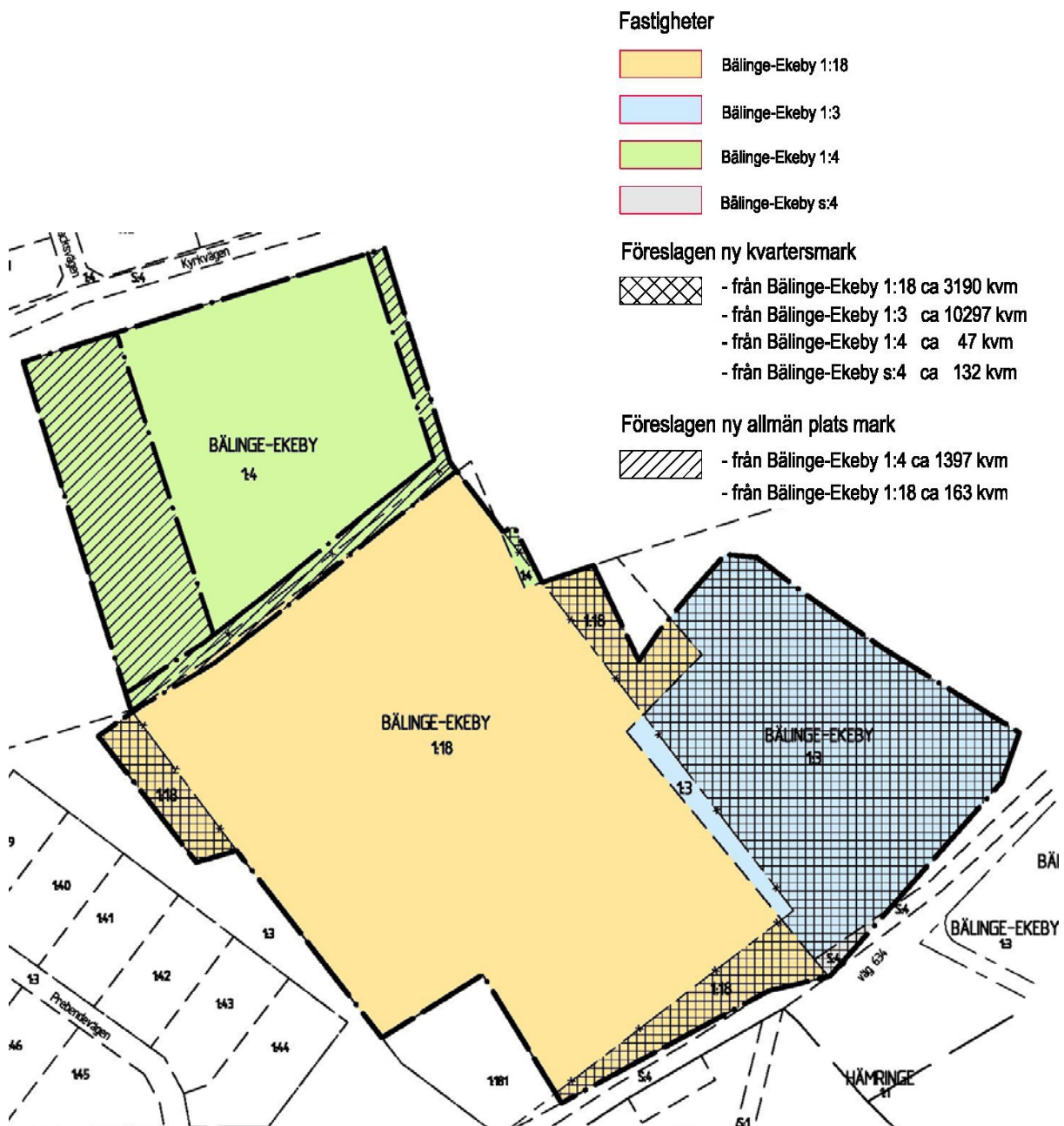
De fastighetsrättsliga åtgärderna hanteras av lantmäterimyndigheten. Lantmåteriförrättning ska sökas och bekostas av exploatören.

Gemensamhetsanläggning

En stor del av planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen Bälunge GA:2.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser (främst fastighetsrättsliga) som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet. Beskrivningen är gjord i enlighet med detaljplanen och innebäringet ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.



Fastighetskonsekvenskarta. Bilden illustrerar vilken mark av respektive fastighet som övergår till kvartersmark respektive allmän plats.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ betyder att ingen detaljplan genomförs. Detta innebär att platsen även fortsättningsvis får en planläggning som inte stämmer med markanvändning och ägandeförhållanden. Med denna planläggning kan det kommunala bolaget inte fastighetsbilda för den mark de förvärvat.

Miljöaspekter

Förändringarna i planläggningen jämfört mot tidigare gällande detaljplan är små. Då förändringarna är små bedöms detaljplanen inte innebära några påvisbara konsekvenser för vare sig vatten, luft eller andra miljömål.

Detaljplanen möjliggör läktare samt viss om-, ny,- och tillbyggnad av till exempel omklädningsrum inom planområdet. Läktare är positivt för att idrottsplatsens tillgänglighet ska förbättras. Möjlighet till att utveckla områdets omklädningsrum, förråd och dylikt är positivt för att idrottsanläggningen över tid ska kunna möta de behov som uppstår.

Att något större ytor planläggs som kvartersmark och inte längre blir allmän plats innebär att detaljplanen inte längre säkrar att allmänheten ska ha tillgång till den. Detta gäller till exempel skogsytorna i västra delen. Fastigheten kommer dock att ägas av ett kommunalt bolag och deras avsikt för platsen är att den ska vara lika tillgänglig för allmänheten som den är idag.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 4 (Mälaren med öar och strandområden) kapitel 5 (Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning) eller kapitel 7 (Skydd av områden).

Detaljplanen berör inte heller några riksintressen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2017-01-02

Torsten Livion
Detaljplanechef

Louise Granér
Planarkitekt

Planbeskrivning, laga kraft
Detaljplan för Bälinge idrottsplats
Diariennr. PBN 2015-3352

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2016-05-26 |
| • granskning | 2016-05-26 |

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:	2017-01-26
---------------------------------------	------------

Laga kraft:	2017-02-24
-------------	------------