

Handläggare
Jonas Hallberg, Norconsult
010-141 57 40

Diarienummer
PBN 2015-002345

Planbeskrivning

Detaljplan för Bålänge 1:51

Standardförfarande

SAMRÅDSTID mellan 20 maj och 1 juli 2020



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner	5
Andra kommunala beslut	6
Landsbygdsprogrammet	6
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Plandata	7
Allmän områdesbeskrivning	8
Landskapsbild, stadsbild	9
Kulturmiljö	10
Naturmiljö	12
Bebyggelse och gestaltning	12
Offentlig och kommersiell service	13
Friytor	13
Sociala frågor	13
Mark och geoteknik	13
Trafik och tillgänglighet	13
Hälsa och säkerhet	14
Teknisk försörjning	15
PLANENS GENOMFÖRANDE	16
Organisatoriska åtgärder	16
Tekniska åtgärder	16
Ekonomiska åtgärder	17
Fastighetsrättsliga åtgärder	17
PLANENS KONSEKVENSER	17
Nollalternativ	17
Miljöaspekter	17
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	18
Översiktsplan	18
Miljöbalken	18

HANDLING

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2015-11-19.

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Behovsbedömning (ingår i planbeskrivningen)

Fastighetsförteckning*

Volymstudier, Temagruppen, 2017-09-15

Dagvattenutredning, Geosigma AB, 2019-06-10

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12, stadsbiblioteket och Bälungebiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartermark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivningen är till för att redogöra för planens syfte och att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planens genomförande innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på foljebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och byggherren. Medverkande konsult har varit Tema arkitekter och Norconsult.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i tre våningar på en fastighet där det tidigare stod envåningshus. Byggnaderna ska ha en gestaltning som passar in i ett område med småskalig bebyggelse. Planen ska bidra till att skapa gröna vistelsezoner på friytorna inne på gården skapa en attraktiv boendemiljö i ett befintligt villaområde i Bälunge.

Uppsala AB har ansökt om planläggning av fastigheten Bälunge 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. Uppsala AB 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 Bälunge, 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.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Planen berör inte riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken, eller miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1–6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

Planförslaget innebär i huvudsak små förändringar från nuvarande markanvändning. Bostadsändamål med flerbostadshusbebyggelse består, med en förändring avseende byggnadshöjd (från en våning till tre) och en justering med en större gårdsmiljö mellan huskropparna.

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 MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

Plan- och byggnadsnämnden tog ställning till att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

Länsstyrelsen tar ställning till behovsbedömningen under samrådet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

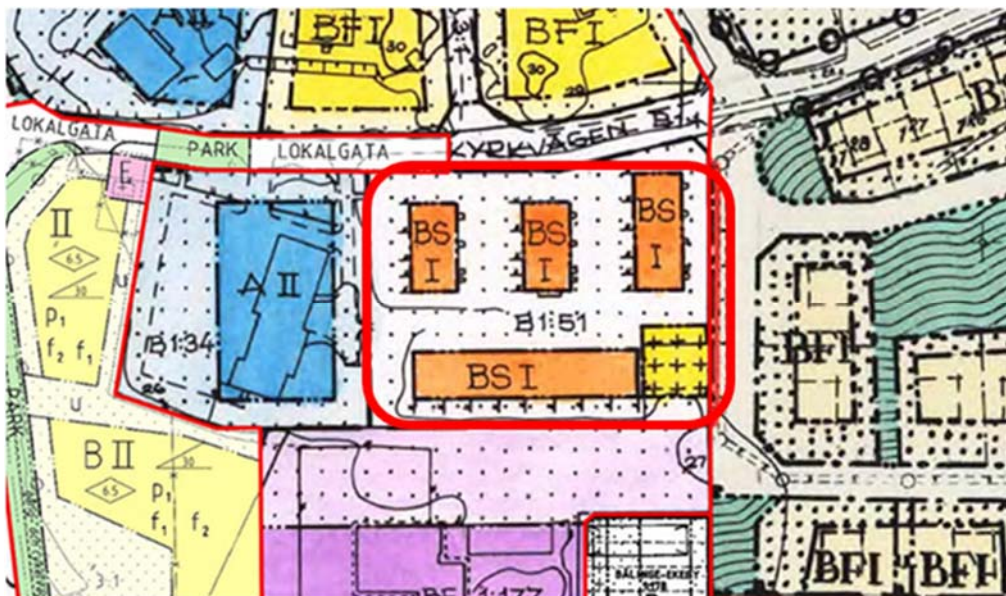
Bälinge är en av Uppsala kommuns prioriterade tätorter. De prioriterade tätorterna ska utvecklas som inbjudande och levande lokalsamhällen. Basservice och andra grundläggande funktioner ska finnas och utvecklas i möjligaste mån i centrala lägen. Förutsättningar för utveckling av verksamheter och arbetsplatser 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).

Bälinge ligger cirka 1,5 mil norr om Uppsala. Bebyggelsen utgörs främst av småhus som ligger mellan sparade åkerholmar. Bälinge utvecklades som villaförort till Uppsala på 1960- och 1970-talen. Orten har haft en förhållandevis omfattande bostadsutbyggnad de senaste tio åren. Med sitt läge på slätten med begränsad tillgång till närbelägen skog, innebär att Högstaåsen, Lövstahagarna, Björklingeåns omgivningar, motionsspåren och skogsmarkerna upp mot Kiplingeberg är viktiga för närrekreation. Bälinge har ett medelgott serviceutbud. Goda förbindelser med kollektivtrafik till Uppsala finns med buss.

I översiktsplanens inriktning för Bälinge och Lövstalöt bedöms endast en mindre utveckling av bostadsbebyggelsen vara möjlig under planperioden. Tätorternas läge i det öppna slättlandskapet och karaktären på befintlig bebyggelse sätter gränser för hur de kan utvecklas enligt de principer som gällt hittills. För att kunna bedöma möjligheten till större expansion behövs programstudier som tar ett helhetsgrepp för båda tätorterna och inkluderar utvecklingsmöjligheterna av både bostäder, service och verksamheter. Det finns i dagsläget teknisk kapacitet i VA-systemet för ytterligare cirka 500 bostäder.

Detaljplaner

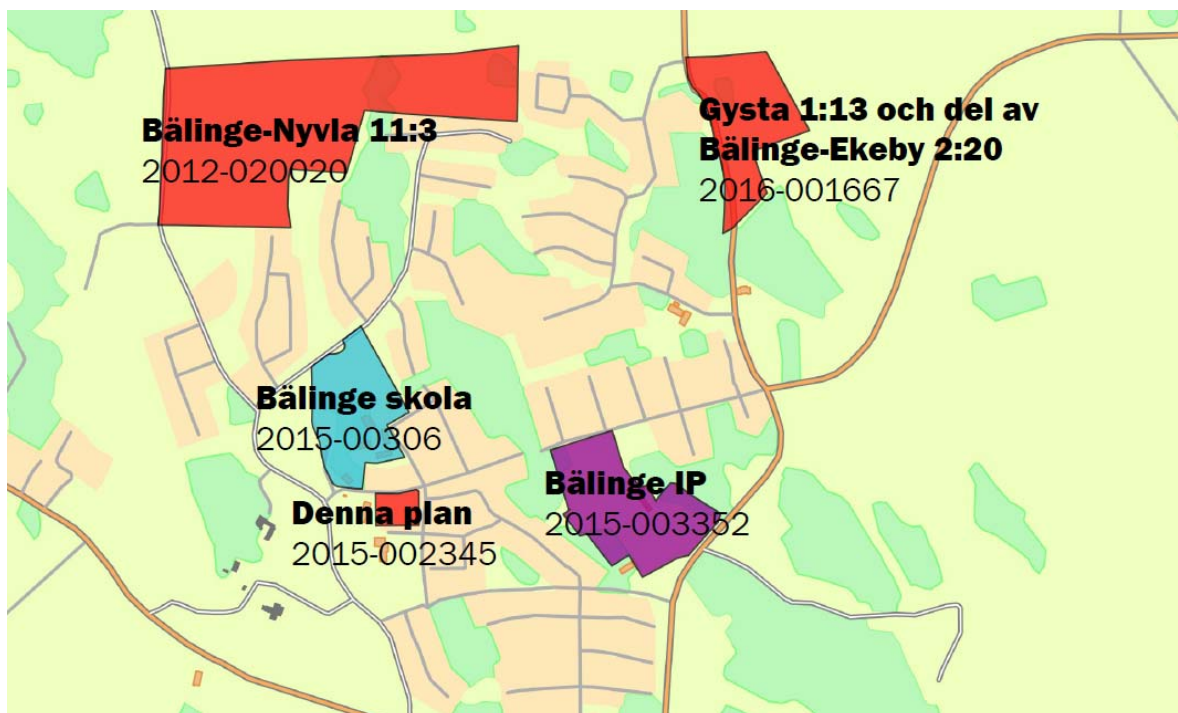
I den befintliga detaljplanen för Bälinge centrum, byggnadsplan B 511, anges att bostäder i en våning får byggas och att dessa ska vara sammanbyggda i gräns mot granntomt.



Aktuellt planområde inringat i planmosaiken.

Andra kommunala beslut

Inom Bälingeområdet finns ett antal pågående detaljplaner i olika skeden i planprocessen, se karta nedan. Detaljplanen för Bälinge IP (lila på kartan nedan) vann laga kraft 2017 och möjliggör idrottsanläggningen med mindre tillhörande byggnader. Detaljplanen för Bälinge skola (ljusblå) syftar till att möjliggöra en effektivare användning av skolområdet. Detaljplanen för Bälinge-Nyvla (röd) i norra Bälinge syftar till att möjliggöra cirka 75-80 bostäder i radhus/parhus och i småhus medan detaljplanen för Gysta 1:13 och Bälinge Ekeby 2:20 syftar till att möjliggöra ett 40-tal småhus. Utöver de planer som redovisas på kartan finns ett planuppdrag vid Ekeby som omfattar cirka 250 bostäder i en- och flerbostadshus.



Pågående detaljplaner i Bälinge, beskrivna ovan.

Landsbygdsprogrammet

Att vara en av Sveriges bästa landsbygdskommuner innebär att man skapar goda förutsättningar för att bygga och utveckla boende- och verksamhetsmiljöer. Det skapar i sin tur bra förutsättningar för en bra basservice. Det är viktigt med olika upplåtelseformer för att gynna människor med olika bakgrund och ålder. Bälinge är en av de prioriterade tätorterna. Ett av de politiska målen i Uppsala kommun är att ha beredskap att åstadkomma bostadsbyggande utöver småhus i prioriterade tätorter. Det innebär att kommunförvaltning och kommunala bolag aktivt understödjer tillkomsten eller förverkligar i egen regi, där så är rimligt med hänsyn till ekonomi och behov.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Bälinge ligger cirka 1,5 mil nordväst om Uppsala. Det tar cirka 25 minuter med bil och 30–40 minuter med kollektivtrafik att nå Uppsala resecentrum. Planområdet ligger centralt i tätorten Bälinge, med närhet till förskola och skola samt nära hållplatser för kollektivtrafiken. Bostadsbebyggelsen och skolan i väst/sydväst om planområdet är främst uppförda i två våningar medan villorna öster om området är har en våning. Bälinge är en utpräglad småhusort, med få inslag av andra bostadstyper och upplåtelseformer.



Till vänster, Bälinge i förhållande till Uppsala och Storvreta och till höger planområdet.

Areal

Planområdet är 6 095 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Uppsalahem AB.

Tidplan

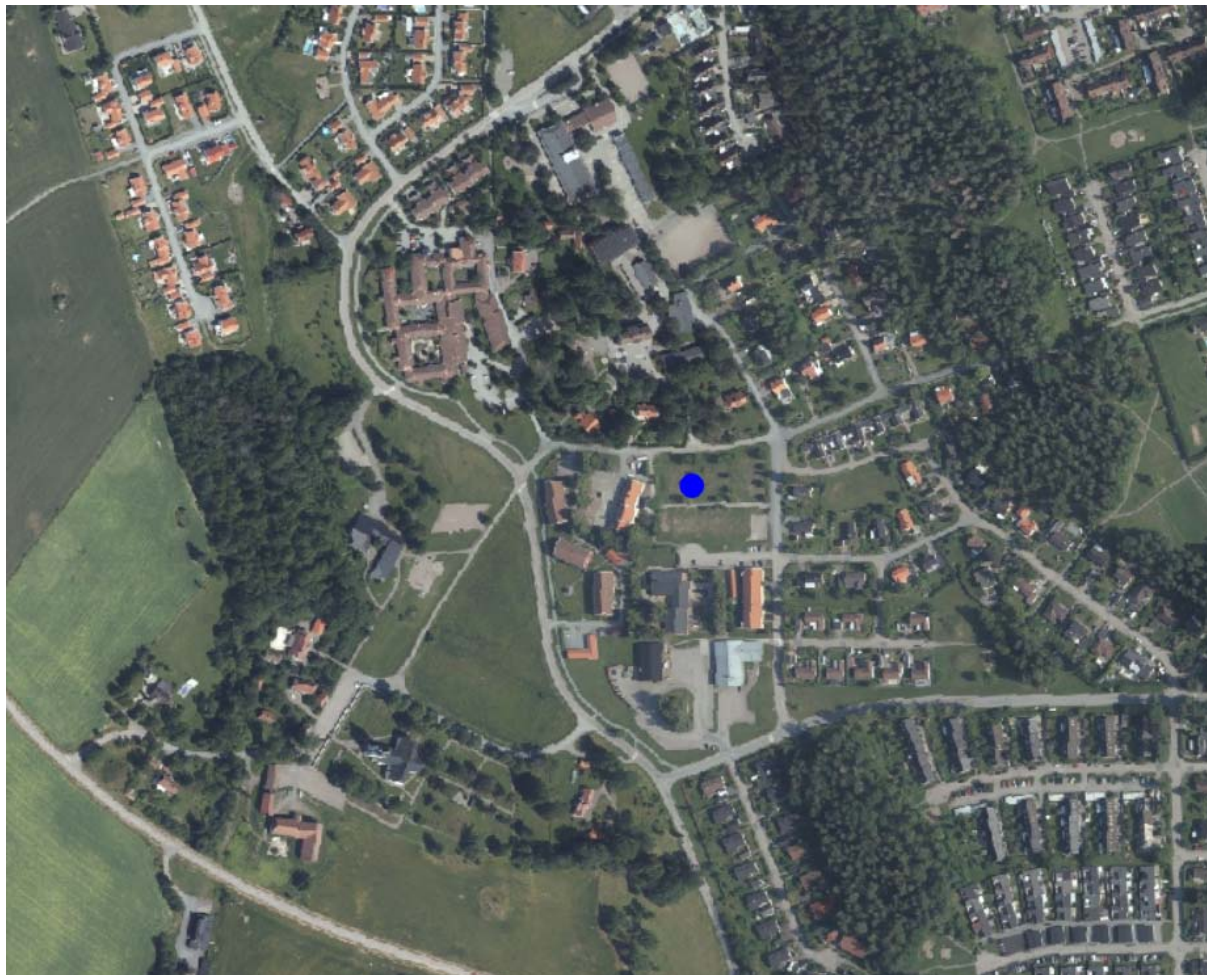
Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska kunna antas fjärde kvartalet 2020. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan byggnationen påbörjas under 2021.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att behovet av ett varierat bostadsutbud i prioriterade tätorter är stort.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger inom ett område med lägre bebyggelse som villor, skolbyggnader och närbutik. Friyta med gräs och skog finns i närområdet. Bälinge kyrka och kulturmiljön runt denna ligger i sydväst.



Planområdet markeras med en blå prick



Närliggande Hagmarkens skola och förskola.

Landskapsbild, stadsbild

Förutsättningar

Bälinge är ett gammalt sockencentrum som fick sin nuvarande utformning på 1780-talet. Orten utvecklades som villaförort till Uppsala på 1960- och 1970-talen och planen för tätorten är tidstypisk med mycket grönt mellan husen och ett välutvecklat gång- och cykelvägnät. Bebyggelsen är placerad på före detta åkermark mellan sparade åkerholmar och i anslutning till planområdet är byggnaderna i huvudsak uppförd i en våning. Skolan och bostadsbebyggelsen väster om skolan är delvis i två våningar. Bälinge är en utpräglad småhusort, med få inslag av andra bostadstyper och upplåtelseformer. 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.



Numera riven bebyggelse i planområdet.

Förändringar

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.



Befintlig gångväg genom planområdet med de träd som avses bevaras.

Kulturmiljö

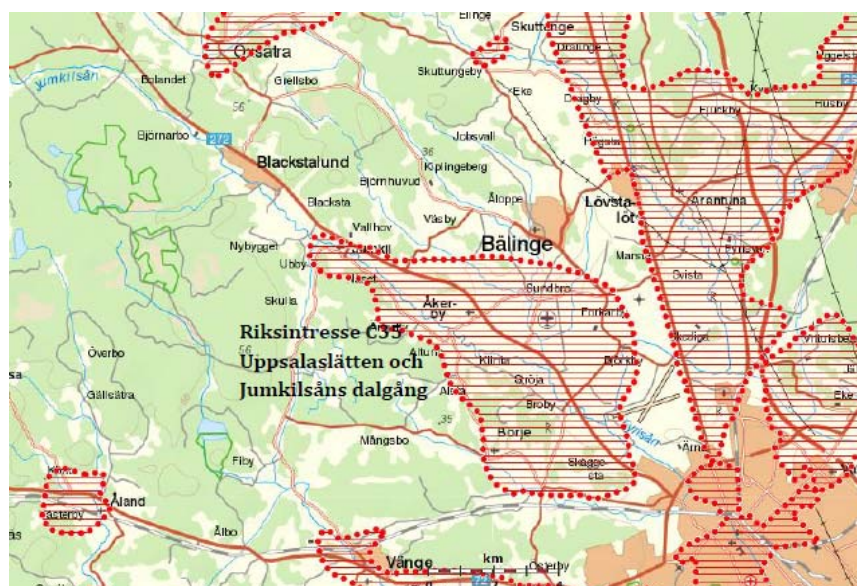
Förutsättningar

Södra delen av planområdet ingår i den utpekade kommunala kulturmiljön, *Uppsalaslätten och Jumkilsåns dalgång* (U7).



Jumkilsån. Foto: Bitte Franzén, 2014.

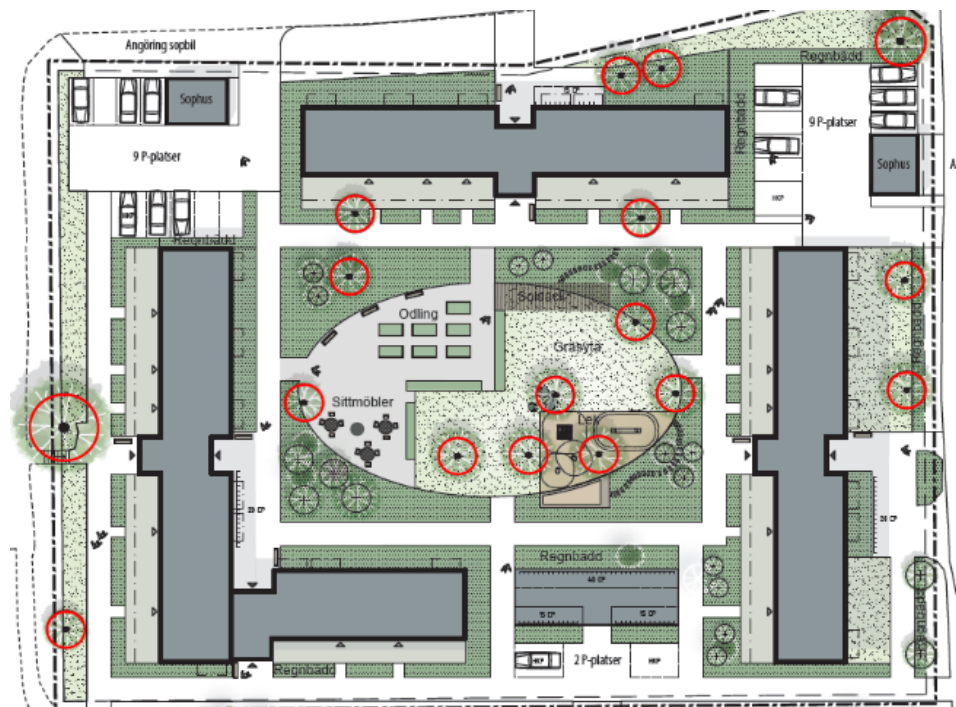
Kulturmiljön är ett sammanhängande kulturlandskap som rymmer värdefulla miljöer från forntid, medeltid och nyare tid. *Uppsalaslätten och Jumkilsåns dalgång* är även utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Utbredningen för riksintresset och den kommunala kulturmiljön skiljer sig och riksintresset berör inte planområdet medan nästan hela planområdet ligger inom den kommunala kulturmiljön. Den kommunala kulturmiljökärnan angränsar till planområdet i söder och utgörs av Bälinge kyrka med tillhörande prästgård och gårdsanläggningar. Jumkilsåns södra och mellersta delar ligger inom ett *Riksintresseområde för kulturmiljö – ”Uppsalaslätten och Jumkilsåns dalgång”* (C35). Motiveringen lyder; *Sammanhängande odlingslandskap genombrutet av forntida farleder, där bebyggelseutvecklingen belyses av skogstrakternas bronsålderslämningar, järnåldersgravfält, byar, gårdar, kyrkomiljöer med mera.*



Riksintressen markerade i rött.

Förändringar

Den nya bebyggelsen anpassas till kulturmiljön och villaområdet med fasadmateriäl 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 materiäl. 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.



Möjlig placering av byggnaderna. Röd ring visar befintliga träd som omfattas av marklov.

B Bostäder



Högsta nockhöjd är angivet i meter

Nockhöjden regleras till 13,5 meter. Bestämmelsen möjliggör en högre bebyggelse än gällande plan. Bestämmelsen införs för att säkerställa en högsta nockhöjd på byggnaderna och därigenom ge en flexiblare byggnadshöjd.



Minsta takvinkel i grader

Takvinkeln regleras till minst 15 grader. Bestämmelsen införs för att säkerställa en minsta taklutning på byggnaderna för att anpassa bebyggelsens uttryck till närliggande småskalig bebyggelse.

e₁ Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Exploateringsgraden för fastigheten regleras genom att tillåten byggnadsarea inom fastigheten är 30%. Byggnadsarea styr bebyggelsens utbredning på marken. Den angivna byggnadsarean kombineras med bestämmelser om takvinkel samt nockhöjd för att definiera byggrätten som detaljplanen medger.

f₁ *Fasad ska utformas med trä och målas med slamfärg eller behandlas med kisel*
Syftet med bestämmelsen är att reglera att byggnaderna ska ha en gestaltning som passar in i ett område med småskalig bebyggelse.

p₁ *Byggnad ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns*

p₂ *Sophus ska placeras minst 1 meter från tomtgräns*

Placeringsbestämmelserna p₁ och p₂ redovisar att huvudbyggnader och övriga komplementbyggnader ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns medan sophus ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Detta innebär att huvudbyggnader och komplementbyggnader kan uppföras flexibelt inom fastigheten men att byggnaderna genom sin placering vid fastighetsgränsen möjliggör gården.

a₁ *Marklov krävs även för trädfällning.*
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att de träd av värde som finns inom planområdet bevaras för att bibehålla den gröna karaktär som området har i dag.

Naturmiljö

Planområdet ligger inne i ett befintligt villaområde där tillgången till naturmiljö är begränsad. Skogsmarken runt Bälunge liksom planområdets omgivningar med motionsspår används av nuvarande liksom kommande boende. Efter den tidigare bebyggelsen finns träd som nu är uppvuxna och har blivit stora, dessa behålls i så stor utsträckning som möjligt.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Den tidigare bostadsbebyggelsen inom planområdet utgjordes av fyra radhuslängor i en våning. Byggnaderna var uppförda med röda tegelfasader och svarta flacka sadeltak. Husen omgavs av gräsytor, klippta häckar och träd. I närområdet finns blandad småhusbebyggelse från sekelskiftet och fram till 1960 och -70-talen. Bostadsbebyggelsen har främst en respektive en och en halv våning medan skol- och förskolebyggnaderna främst har ett plan.



Illustration av möjlig ny bebyggelse.

Förändringar

Skalan i den nyttillkomna bebyggelsen är större och högre än tidigare bebyggelse på platsen med två eller tre våningar. Med material och färg och grönska bryts skalan ner och upplevs som bättre anpassad till platsen. Byggnaderna ska ha träpanel som ska kiselbehandlas, alternativt målas med slamfärg eller likvärdigt. Med god gestaltning ska bebyggelsen smälta väl in i omgivningen.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i en central del av Bälunge och är omgiven av affär, förskola och skola.

Friytor

Bälunge är en småskalig ort som har många omgivande grönområden. I planområdet finns stora gräsytor, fruktträd och buskar. Planområdet är en grönyta som delvis försvinner genom att den bebyggs. I och med att bebyggelsen placeras i närheten till fastighetsgräns finns möjlighet att bibehålla en öppen friyta på det som blir innergård.

Sociala frågor

Äldreperspektivet bevakas eftersom nya lägenheter möjliggör ett utökat bostadsutbud vilket skapar fler förutsättningar för äldre att bo kvar i Bälunge. Barnperspektivet bevakas genom att en stor, ljus och grön gård skapas med stora lekytor för barn. Tillgänglighet för funktionshindrade bevakas i planen genom tillskapandet av tillgänglighetsanpassade lägenheter. Den nya detaljplanen bidrar till en större social hållbarhet då det tillskapas lägenheter som kan erbjudas äldre eller yngre och andra som inte kan bo i villor.

Mark och geoteknik

Jordarterna inom planområdets är postglacial lera, berg i dagen och en liten del sandig morän och på grund av lera och berg i dagen, bedöms infiltrationsmöjligheterna vara begränsade.

Trafik och tillgänglighet

Planområdet ligger vid Kyrkvägen och Klockarbolsvägen och är möjligt att angöras från båda vägarna. Det närliggande gatunätet är småskaligt och det är låga trafikflöden inom kvarteret. Planområdet omfattar inte någon gatumark och angöring liksom parkering för bil och cykel är möjlig att anordna inom kvartersmark. Gatorna som ansluter till planområdet ägs av Uppsala kommun (markerat i rosa på karta nedan) och Svenska Kyrkan (markerat i gult). Skolfastigheter äger den lilla infartsvägen söder om planen (markerad i orange).



Anslutande gator och markägare, beskrivet ovan.

Kollektivtrafik

Hållplatser för regiontrafiken finns vid Bälunge centrum och når exempelvis Uppsala C på cirka 25 minuter. Bälunge kommer att, i egenskap av prioriterad tätort, ha en långsiktig försörjning av kollektivtrafik till Uppsala och övriga länet.

Hälsa och säkerhet

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.



Utdrag ur Uppsala kommuns bullerkartläggning 2017

Markföroreningar

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

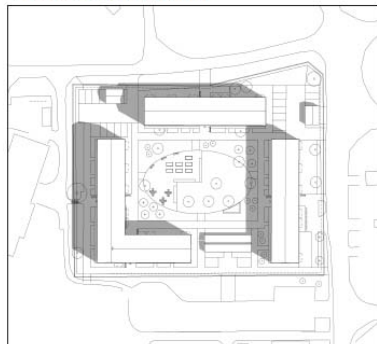
Klimat och översvämningar

I dagvattenutredningens föreslås regnbäddar som beräknas komma 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.

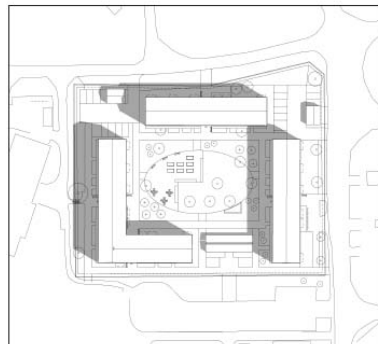
Solinstrålning.

En enklare solstudie är gjord av Tema arkitekter, se nedan. Möjlighet till sol på gården finns någon gång under dygnet på gården både under vår- och höstdagjämning och under sommarsolståndet.

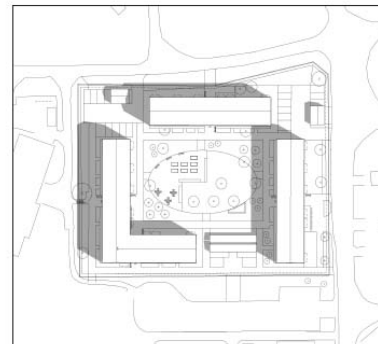
Sommarsolståndet



9.00

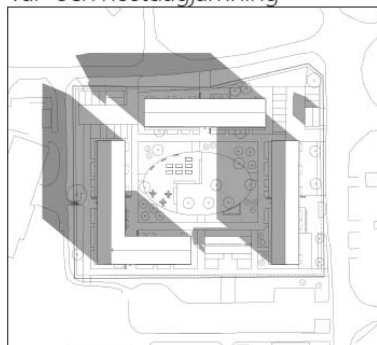


12.00

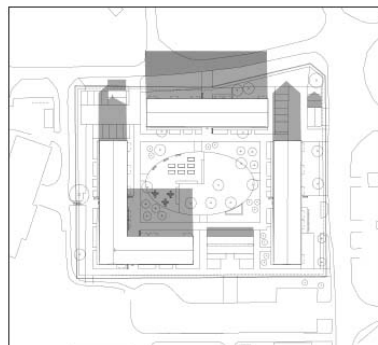


15.00

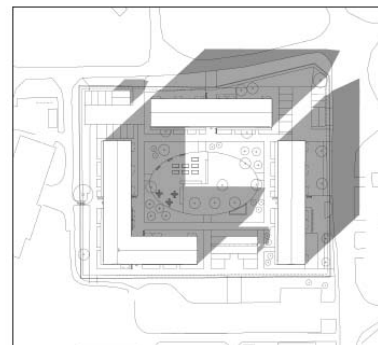
Vår- och höstdagjämning



9.00



12.00



15.00

Bålänge 1:51 - Presentation inför samråd | 2019-08-29 | PE | www.pe.se

4

tema:

Solstudie, Tema arkitekter 2017-09-15.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

Dagvatten

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

Förändringar

En dagvattenutredning är gjord av Geosigma (2019-06-10). En förändring av markanvändningen utan åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten skulle 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.

Vatten och avlopp

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 Bälunge och Lövstälöt. Försörjningsmässigt är det inget problem gällande spillvatten och dricksvatten. Dagvattenhanteringen tas om hand i området, en dagvattenutredning (Geosigma AB, 2019-06-10) har tagits fram som visar att detta är möjligt.

Avfall

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.

El

Upplands Energi har befintliga ledningar i gatunätet.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för och bekostar anläggningar på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Planen innehåller ingen allmän plats.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggreglaterade skador.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Skulle fornlämningar upptäckas ska exploatören bekosta de arkeologiska utredningar som är nödvändiga.

Ledningar

- Uppsala Vatten och avfall
- Upplands Energi
- Skanova-Geomatikk
- Uppsala kommun, gatubelysning
- IP-Only

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

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.

Dagvatten

Dagvattnet omhändertas inom kvartersmarken i första hand. I dagvattenutredningen föreslås att regnbäddar anläggs, i syfte att uppnå reningsvolymen. Dagvattnet leds från hårdgjorda ytor till dessa anläggningar.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar och transformatorstation regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Ett avtal ska skrivas med ägaren av fastigheten Bälinge-Ekeby 1:177 (Skolfastigheter) om att få angöra via gata på kvartersmark utanför planområdet.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att 30–50 lägenheter inte byggs och att alternativa boendeformer i Bälinge inte erbjuds i ett centralt läge i Bälinge. Området förblir en rivningstomt eller ett grönt område.

Miljöaspekter

Detaljplanen innebär inte några betydande konsekvenser för kulturmiljö, naturmiljö, rekreation och friluftsliv eller mark och vatten. Likaså bedöms det inte bli några påtagliga konsekvenser gällande resurshållning så som transporter, kommunikation, tekniska försörjning mark- och vattenresurser eller materiella tillgångar. Planen bedöms heller ha någon avgörande negativ inverkan på sociala aspekter som trygghet, säkerhet, hälsa eller tillgänglighet.

Stads- och landskapsbild

Detaljplanen har samma markanvändning som gällande plan men prövar en högre byggnadshöjd inom planområdet än både gällande plan och närliggande bebyggelse. 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.

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.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen påverkar inte möjligheten till rekreation och friluftsliv. De rekreativa ytor som finns i planområdets närhet kommer att nyttjas i något högre grad.

Hälsa och Säkerhet

De vägar som finns i närheten av planområdet har relativt sätt låga trafikflöden vilket innebär att både bullersituationen och luftkvaliteten i området är god. Inga påvisbara risker finns i närområdet. Detaljplanens innehåll bedöms därför vara lämplig med avseende på hälsa och säkerhet.

Sociala aspekter

Den nya detaljplanen bidrar till en större social hållbarhet då man bygger hyresrätter som kan erbjudas äldre eller yngre och andra som inte kan eller vill bo i villor, vilket är positivt ur tillgänglighetsaspekt. Bebyggelsens närhet till skolan och bebyggelsens utformning och möjligheten att skapa en gemensam innergård är positiv ur barn- och trygghetsperspektiv. Närheten till skolan underlättar för boende med barn och innebär också att fler människor rör sig vid skolmiljön kvällar och helger.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Detaljplanens möjliggörande av bostäder i boendeformer som saknas i närområdet stärker förutsättningarna för boende på landsbygden. Bebyggelsens anpassning till landskap och kulturmiljöer genom dess utformning och placering med naturliga gröna stråk överensstämmer med översiktsplanens inriktning. Nya bostäder bidrar även till möjligheterna att behålla och utveckla service på landsbygden.

Miljöbalken

Planförslaget bedöms överensstämma med miljöbalken 3 kap. 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning. Planförslaget berör inte riksintressen inom planområdet eller miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden, planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3 och 4. Detaljplanen berör inte miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalken 5 kap. och inte heller miljöbalken 7, 8 kap.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2020-05-11

Torsten Livion
detaljplanechef

Jonas Hallberg
planeringsarkitekt, Norconsult

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2019-11-21

Datum
2020-05-11

Diarienummer
PBN 2015-002345

Detaljplan för Bälinge 1:51,

Standardförfarande

SAMRÅDSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta

Kommunala nämnder, förvaltningar m.fl.

Kulturnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Utbildningsnämnden

Äldrenämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Föreningen Vårda Uppsala

Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

Bälinge Hembygdsförening

Bälingeby Vägförening

Ledningsägare

Upplands Energi AB

Telia Sonera Skanova Access AB

Svenska Kraftnät

IP Only

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Värme Uppsala AB

Trafik

Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Parkeringsbolaget

Övrigt

Upplandsmuseet

Bälingebygdens församling

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

Bälingebiblioteket

För kännedom

Sökande

Kommunstyrelsen

Kommunalråd:

Erik Pelling

Mohammad Hassan

Politiska partier

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet

Vänsterpartiet

Centerpartiet

Liberalerna

Förtroendevalda i plan- och byggnadsnämnden

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov

Namngevingsnämnden

Gatu- och samhällsmiljönämnden

Idrott- och fritidsnämnden

