

Handläggare  
Louise Granér  
018-727 45 76

Diarienummer  
PBN 2015-3352

## Planbeskrivning

### Planansökan för Bälinge-Ekeby 1:3

Standardförfarande

**SAMRÅDSTID mellan 8 juni och 2 september 2016**



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>HANDLINGAR .....</b>	<b>3</b>
Samrådshandlingar .....	3
Övriga handlingar .....	3
Läshänvisningar .....	3
Medverkande .....	3
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>	<b>4</b>
<b>MILJÖBALKEN (MB).....</b>	<b>4</b>
Behovsbedömning enligt miljöbalken 6 kap .....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	4
Översiktsplan .....	4
Detaljplaner .....	4
<b>OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>	<b>5</b>
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 .....	9
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>9</b>
Organisatoriska åtgärder .....	9
Tekniska åtgärder .....	10
Ekonomiska åtgärder.....	10
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	10
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	11
<b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>	<b>11</b>
Nollalternativ .....	11
Miljöaspekter .....	11
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN .....</b>	<b>12</b>
Översiktsplan.....	12
Miljöbalken.....	12

# HANDLINGAR

## Samrådshandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning\*

Samrådshandlingarna/Granskningshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen i stadshuset och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av PUL (personuppgiftslagen).

### 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.

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

### Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren.

## 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 och förråd. Dock begränsas byggrätterna så att öppenheten bevaras samt så att ingen byggnation kan ske närmast villabebyggelsen.

## MILJÖBALKEN (MB)

### Behovsbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Planområdet består av en fotbollsplan med tillhörande föreningslokaler och kommer så att göra även efter detaljplanens genomförande. Planen möjliggör att vissa mindre byggnader kan byggas, i övrigt tillförs inga byggrätter eller 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 MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 bedöms därmed inte behöva genomföras.

Länsstyrelsen tar ställning till behovsbedömningen under samrådet.

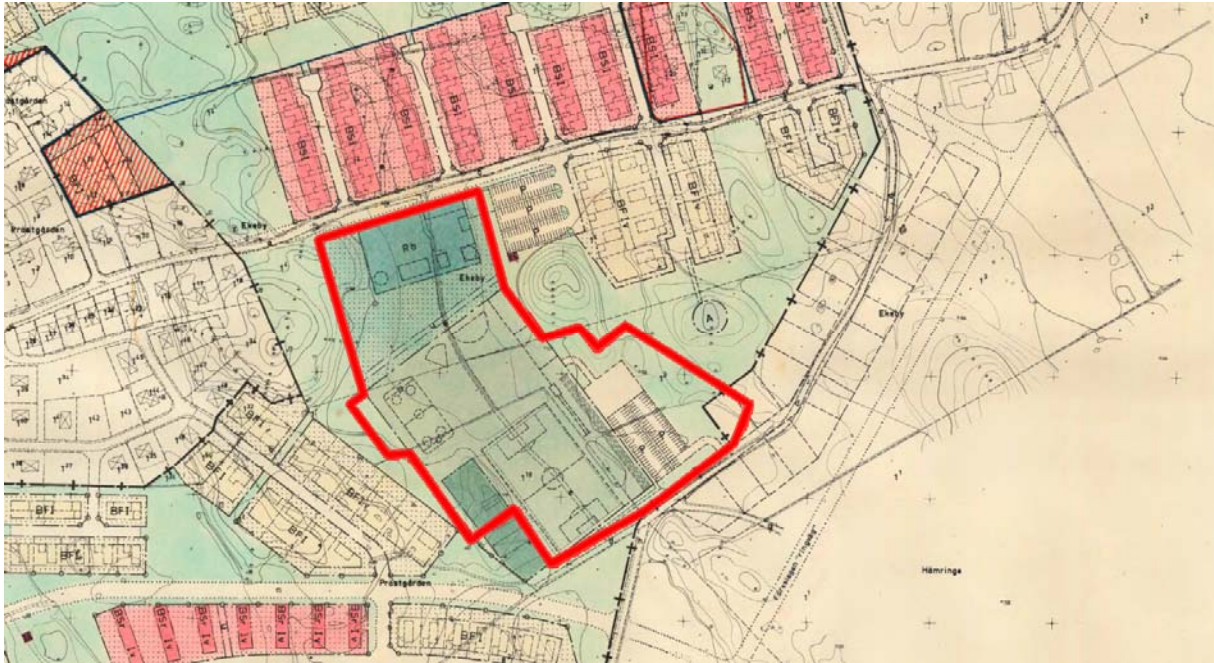
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I Uppsala kommun 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

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



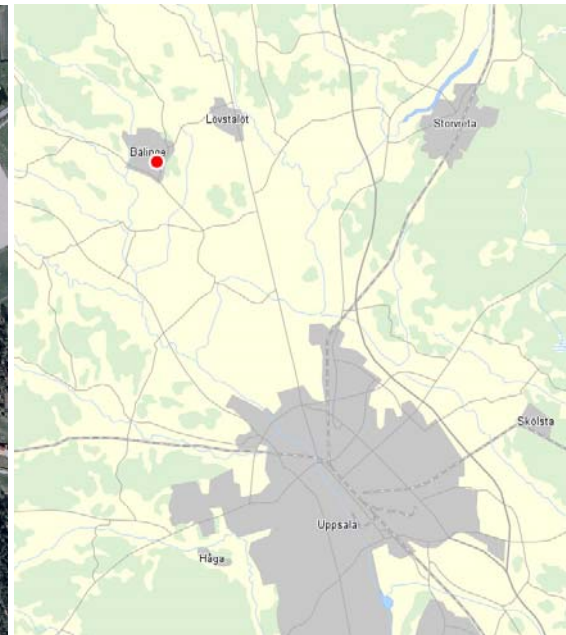
Bilden visar gällande detaljplan och vilken yta som berörs av ny planläggning.

## 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 ha.

## Markägoförhållanden

- Bälinge-Ekeby 1:3, Uppsala kommun är lagfaren ägare, Uppsala kommun sport- och rekreationsfastigheter är ägare enligt köp.
- Bälinge-Ekeby 1:4, Uppsala kommun är lagfaren ägare, Uppsala kommun sport- och rekreationsfastigheter är ägare för aktuell del av fastigheten enligt köp.
- Bälinge-Ekeby 1:18, Uppsala kommun sport- och rekreationsfastigheter är ägare till fastigheten.

## Tidplan

Planarbetet bedrivs med den preliminära tidplanen att detaljplanen ska antas av plan- och byggnadsnämnden under fjärde kvartalet 2016. Detaljplanen hanteras enligt reglerna för standardförfarande.

## 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

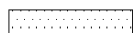
Planområdet består av fotbollsplaner med mindre tillhörande byggnader, tennisbanor, en mindre badanläggning samt naturytor.

### Förändringar

En mindre läktare samt belysning planeras i anslutning till konstgräsplanen i övrigt är inga fysiska förändringar aktuella. Möjlighet ges dock att uppföra även andra mindre byggnader i stora delar av området.



*Högsta byggnadshöjd i meter.* Den högsta byggnadshöjden i området är 4 meter. Det här innebär att mindre byggnader såsom förråd, omklädningsrum, läktare och dylikt kan uppföras inom området.



*Byggnad får inte uppföras.* I planområdets östra del, mot villabebyggelsen, bedöms det lämpligt att spara naturkaraktären, inga nya byggnader får därför uppföras i detta läge.

*e<sub>1</sub>*

*Största bruttoarea i m<sup>2</sup>.* Den största bruttoarean vid området kring badet är 2000 kvm och för området söder om gång- och cykelvägen är maximalt 1000 kvm. Dessa begränsningar görs så att området fortfarande ska vara öppet och kunna nyttjas för rekreation och idrott samtidigt som möjlighet finns att uppföra mindre 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. Kommunal kulturmiljö finns ca 200 m från planområdet och fornlämningar ca 100 m från platsen. Ingen av dessa kulturvärden påverkas av detaljplanens genomförande.

## **Naturmiljö**

### **Förutsättningar**

Då planområdet huvudsakligen består av fotbollsplaner av naturgräs samt konstgräsplan finns inga särskilt värdefulla natur- och ekologivärden. I västra del av planområdet finns en skogsyta som gränsar av idrottsområdet mot villorna, denna består huvudsakligen av uppvuxna tallar och granar.

### **Förändringar**

Inga förändringar av naturmiljön planeras. Planläggningen ändras för vissa ytor efter hur ägandeskapet ser ut. Sammanlagt föreslås ungefär samma arealer naturytor som idag. Positivt är att gång- och cykelvägar säkras i området så att framkomligheten även fortsättningsvis kan bli god.

I västra delen av planområdet, där uppvuxna barrträd finns, får ingen bebyggelse uppföras, denna bestämmelse införs för att landskapets struktur med uppvuxna barrträden och naturytor ska sparas mot villabebyggelsen.

Detaljplanen bedöms sammantaget 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.

I och med denna detaljplans genomförande är det större ytor som planläggs som *R – idrottsanläggning* istället för *PARK*. Marken blir i och med denna planläggning kvartersmark och denna planläggning kräver inte att platsen ska vara allmänt tillgänglig. Den nya fastighetsägaren, Uppsala kommun sport- och rekreationsfastigheter, har dock som avsikt att platsen ska användas på samma sätt som idag.

## 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. Om läktare uppförs är det särskilt viktigt att vägen till denna blir tillgänglig eftersom en läktare fungerar som en samlingsplats där människor möts och vistas.

### *Parkering och angöring*

Planområdet ligger intill väg 634 och angöring till planområdet sker via 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*.

## Hälsa och säkerhet

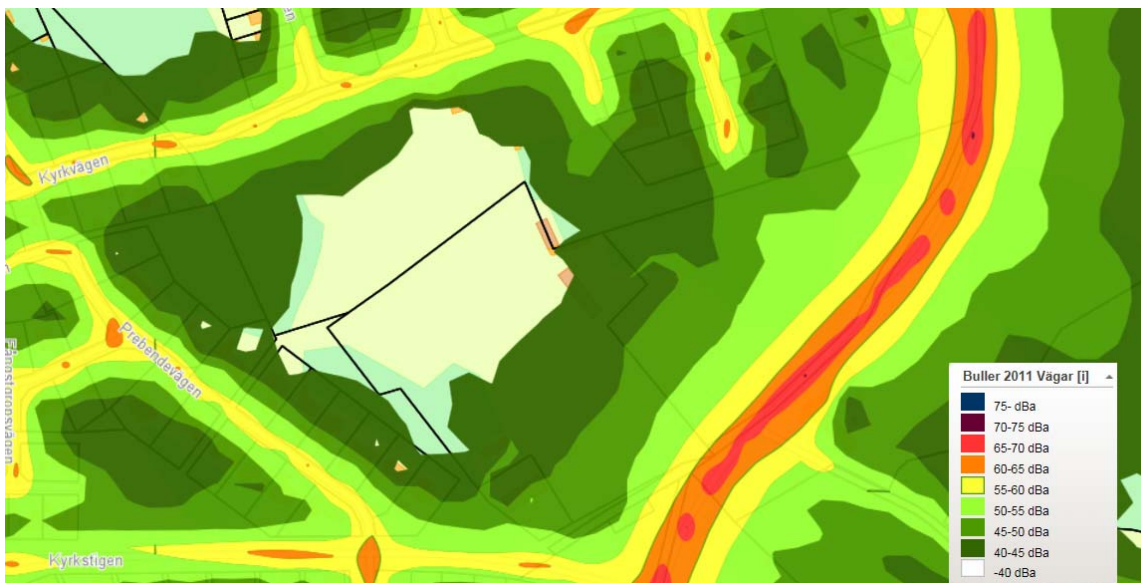
### *Luft- och vattenkvalitet*

Enligt beräkningar så är luftkvaliteten i området god. Partikelhalten och kvävedioxidhalten i luften ligger under miljökvalitetsnormerna och miljömålen enligt beräkningar från 2010. Miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

### *Buller*

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





Utdrag från bullerkartering 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.

## Teknisk försörjning

### Förutsättningar

Huvuddelen av planområdet ligger delvis inom verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spill, dock ej hela konstgräsplanen.

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

## 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

Enskilt huvudmannaskap gäller för allmän plats inom området. Detta motiveras av att det redan finns en gemensamhetsanläggning som naturytorna ingår i. Vidare är de allmänna ytor som tidigare planlagts i Bälunge inte heller allmänna och att det bedöms mest tydligt och praktiskt om samma lösning gäller för hela området. De områden som idag kommer att planläggas 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:

- IP-Only Networks AB - IP-Only Kabelanvisning
- Upplands Energi Ekonomisk förening - Upplands Energi
- Uppsala Kommun, Gatu- och trafikkontoret belysning - Bjerking AB
- Uppsala Vatten och Avfall AB - Uppsala Vatten
- Skanova – Geomatikk Kundmottagning

Det kan finnas ytterligare, av Stadsbyggnadsförvaltningen, 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

### Planekonomi

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 Bälinge-Ekeby 1:3 och Bälinge Ekeby 1:4 kan överföras till Bälinge 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 Bälinge-Ekeby 1:4 bör finnas kvar inom Bälinge-Ekeby 1:4 och planläggas som gång- och cykelväg/natur.



Bilderna illustrerar hur fastighetsindelningen ser ut idag samt hur den föreslås se ut efter detaljplanens genomförande.

De fastighetsrättsliga åtgärderna hanteras av lantmäterimyndigheten. Lantmäteriförrättning ska sökas och bekostas av byggherren.

### **Gemensamhetsanläggning**

Stor del av planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen Bälunge GA:2. Denna gemensamhetsanläggning bör ombildas i samband med genomförande av planen så att de ytor som planläggs som kvartersmark inte längre ingår.

### **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 förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

<i>Bälunge-Ekeby 1:18</i>	Fastigheten kommer att planläggas som kvartersmark. Ca 9 000 kvm föreslås överföras till fastigheten från Bälunge-Ekeby 1:4 samt ca 11 000 kvm från Bälunge-Ekeby 1:3.
<i>Bälunge-Ekeby 1:3</i>	Den del av fastigheten som ingår i planområdet föreslås överföras till Bälunge 1:18 och bli kvartersmark. Sammanlagt berörs ca 11 000 kvm.
<i>Bälunge-Ekeby 1:4</i>	Ca 9 000 kvm av fastigheten föreslås överföras till Bälunge 1:18 och bli kvartersmark. Över 5 000 kvm av fastigheten föreslås dock även fortsatt tillhöra Bälunge-Ekeby 1:4 och planläggas som allmän plats, park.
<i>Bälunge-Ekeby S:4</i>	Drygt 100 kvm av samfälligheten föreslås överföras till Bälunge-Ekeby och planläggs som kvartersmark.

## **PLANENS KONSEKVENSER**

### **Nollalternativ**

Nollalternativet innebär att platsen även fortsättningsvis blir planlagd som allmän plats, vilket . Med denna planläggning kan det kommunala bolaget inte fastighetsbilda och den mark som bolaget förvärvat går då tillbaka i kommunens ägo.

### **Miljöaspekter**

Planen bedöms inte medföra några förändrade konsekvenser för området i jämförelse med gällande detaljplan.

Den enda fysiska förändringen av platsen som är aktuell är att fastighetsägaren planerar att uppföra en läktare i anslutning till fotbollsplanen. Fler mindre åtgärder som utvecklar idrottsplatsen kan dock bli aktuella på sikt. Läktaren och liknande åtgärder förstärker platsens funktion som mötesplats i tätorten och gör platsen mer tillgänglig för åskådarna.

Att större områden planläggs som kvartersmark och inte längre blir allmän plats innebär att detaljplanen inte längre säkrar att allmänheten ska ha tillgång dessa ytor. 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

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

## Miljöbalken

Planförslaget 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.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4 (Mälaren med öar och strandområden) kapitel 5 (Miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning) eller kapitel 7 (Skydd av områden).

Planförslaget berör inte heller några riksintressen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2016-06-02

Torsten Livion  
Detaljplanechef

Louise Granér  
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd

2016-05-26

2016-06-02

PBN 2015-3352

## **Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:3, Uppsala kommun**

Standardförfarande

### **SAMRÅDSLISTA**

---

#### **Myndigheter**

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

#### **Sakägare och boende inom och utanför planområdet**

Enligt fastighetsförteckning

#### **Kommunala nämnder, förvaltningar m fl**

Gatu och samhällsmiljönämnden

Idrott och fritidsnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

#### **Intresseföreningar och sammanslutningar**

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Föreningen Vårda Uppsala

Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

#### **Ledningsägare**

Upplands Energi AB

Telia Sonera Skanova Access AB

Svenska Kraftnät

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Värme Uppsala AB

IP-Only Networks AB - IP-Only Kabelanvisning

Skanova - Geomatikk Kundmottagning, Skanova

Akutsvarsställe

Uppsala Kommun, Gatu- och trafikkontoret

belysning - Bjerking AB

**Trafik**

Kollektivtrafikförvaltningen ULS

**Övrigt**

Uppsala kommun Sportfastigheter

**För allmänhetens kännedom**

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

Biblioteket i Bälinge

**För kännedom**

Kommunstyrelsen

**Kommunalråd:**

Erik Pelling

Marlene Burwick,

**Politiska partier**

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet,

Vänsterpartiet,

Centerpartiet

**Stadsbyggnadsförvaltningen,**

Bygglov

Namn-givningsnämnden

