

vtHandläggare
Linus Pettersson
018-727 46 06

Diarienummer
PLA 2012-020020

Planbeskrivning

Detaljplan för Bälunge-Nyvla

Normalt planförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan. **SAMRÅDET** pågår mellan 6 april och 22 maj 2020

INLEDNING

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 75 bostäder, en lekpark och en delvis ny dragning av Nyvlovägen. Den föreslagna bostadsbebyggelsen utgörs av ett 20-tal radhus/parhus eller mindre flerbostadshus och ett 50-tal småhus. Planläggningen har föregåtts av ett planprogram som godkändes 2011. Planområdet har begränsats i förhållande till programmet med anledning av de undersökningar kring fornlämningar som genomförts efter att programmet godkändes.

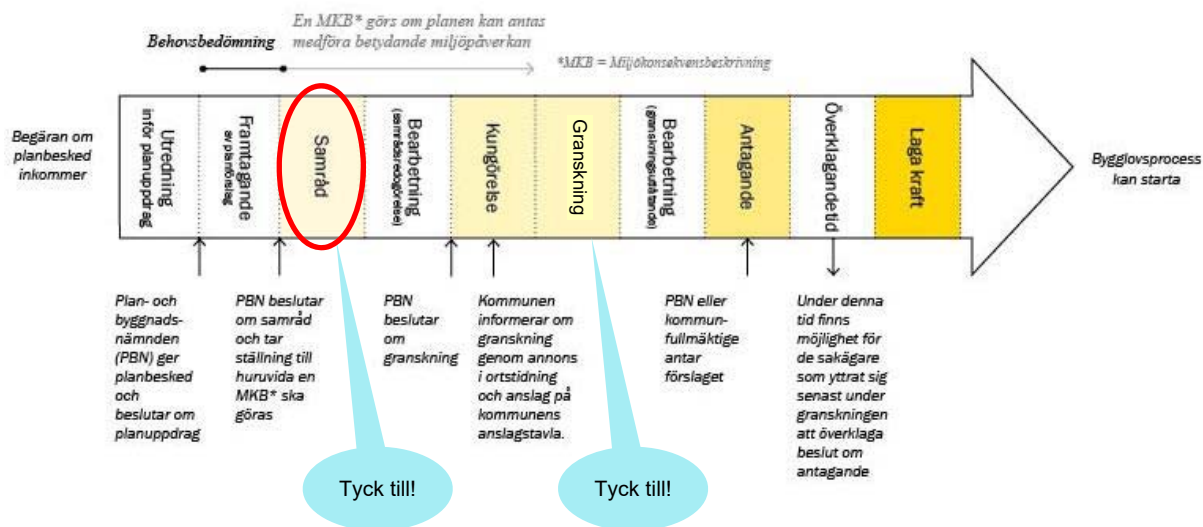
En övergripande gestaltningsidé för den föreslagna bebyggelsen är att utforma en tätare bebyggelse längs Nyvlovägen i planrådets sydvästra del, som möter upp den befintliga bebyggelsens skala i Nyvla. Norr om detta område föreslås friliggande småhus på upp till två våningar. Detaljplanen reglerar en minsta fastighetsstorlek för att åstadkomma en tätare bebyggelse närmast Nyvla by, Nyvlovägen och den nya kvartersgatan genom området. I planrådets östra delar styr detaljplanen en glesare småhusbebyggelse. I planrådets norra del planläggs för friliggande småhus i en våning och större tomter som möter upp det öppna landskapsrummet. Detaljplanen möjliggör en lekplats i anslutning till Randevägen. Lekplatsen blir ett viktigt tillskott för rekreationsstråket och fornlämningen Tingstuvägen. I planrådets norra del möjliggörs en pumpstation för att säkerställa en fungerande lösning för spillvatten. Detaljplanen innehåller ett markreservat för gemensamhetsanläggning, med syftet att säkerställa att pumpstationen i planrådets norra del kan nås för drift och underhåll.

Läsanvisningar

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

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

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2011-10-20.



HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Den läser
du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Behovsbedömning

Fastighetsförteckning*

Dagvattenutredning, 2019-10-18

Trafikutredning, 2018-11-05

Kompletterande trafik-PM, 2019-03-13

Översiktlig geoteknisk undersökning, 2018-11-08

Arkeologi, Upplandsmuseet

- Arkeologisk utredning, 2011
- Särskild arkeologisk utredning, 2012
- Arkeologisk förundersökning, 2014

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket. 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).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	2
Sammanfattning av planförslaget	2
Läsanvisningar	2
HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Program	5
Detaljplaner	6
Andra kommunala beslut	6
PLANENS INNEHÅLL	7
Planens syfte	7
Planens huvuddrag	7
Planområdet	7
Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning	9
Kulturmiljö	12
Park och natur	14
Trafik och tillgänglighet	17
Mark och geoteknik	22
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	23
Hälsa och säkerhet	23
Teknisk försörjning	24
Planbestämmelser	25
PLANENS GENOMFÖRANDE	27
Organisatoriska åtgärder	27
Fastighetsrättsliga åtgärder	27
Ekonomiska åtgärder	30
Tekniska åtgärder	30
PLANENS KONSEKVENSER	31
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	31
Miljöaspekter	31
Sociala aspekter	33
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN	33
Översiktsplanen	33
Miljöbalken	33
Medverkande	34

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Bälinge är en prioriterad tätort på landsbygden, vilket innebär en plats för basservice för tätorten och omgivande landsbygd. Utvecklingen ska ske i balanserad takt och omfattning, och mot en koncentration av bebyggelse, service samt bostäder i kollektivtrafiknära lägen.

Enligt översiktsplanen bedöms endast en mindre utveckling av ny bostadsbebyggelse vara möjlig i Bälinge och Lövstalöt. Tätorternas läge i det öppna slättlandskapet och karaktären på den befintliga bebyggelsen 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.

Översiktsplanens utpekade områden för bebyggelseutveckling och transportinfrastruktur ligger till viss del på jordbruksmark. I planarbetet för översiktsplanen har analyser och avvägningar skett på en överordnad nivå som landat i ställningstagandet att hela eller delar av berörd jordbruksmark i översiktsplanen kan exploateras, med hänvisning till väsentliga samhällsintressen och platsernas lägesegenskaper.

För att exploatering ska räknas som ett väsentligt samhällsintresse krävs att den bidrar till att stärka en långsiktig hållbar utveckling på lokal, kommunal, regional och/eller nationell nivå. Utveckling av prioriterad tätort, servicenod och av landsbygdsnäring räknas till sådana väsentliga samhällsintressen.

Till bedömningen om annan lokalisering kan anses vara tillfredsställande från allmän synpunkt ska vägas in platsernas läge, liggande investeringar i skilda försörjningssystem samt möjligheter till samnyttjande och synergier. Det finns teknisk kapacitet i systemet för vatten och avlopp för ytterligare cirka 500 tillkommande bostäder. Detta kapacitetstak i kombination med landskapsbilden gör utgör en begränsning i hur mycket bostäder som kan tillkomma. Bälinge och Lövstalöt är omgiven av öppet slättlandskap med inriktningen att begränsa tillkomsten av bostäder, värna landskapsvärden och skapa goda utvecklingsmöjligheter för landsbygdsnärings. Väster om Bälinge finns ett större grönområde med värden för rekreation, biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

Enligt Översiktsplan 2010, från tiden då planarbetet inleddes, gjordes ställningstagandet att Bälinge bör byggas ut främst i västlig och östlig riktning. Detta illustrerades med en karta i den dåvarande ortsfördjupningen över Bälinge by. Ett av dessa förtätnings- och omvandlingsområden täcker stora delar av planområdet.

Program

Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram. Dåvarande byggnadsnämnden gav 2008-10-14 i uppdrag att pröva möjligheten till en utbyggnad av småhus i norra delen av Bälinge. Utbyggnaden i programmet avsåg småhus i fyra bebyggelsegrupper (område **A** i bilden nedan) norr om ett relativt nyetablerat villaområde, och dels i två områden norr om respektive väster om Hembygdsvägen (område **B** i bilden nedan).

Detaljplanen avviker från programmet på grund av fornlämningarnas utbredning. Efter att programmet godkändes har ett antal utredningar kring fornlämningarna gjorts. De delar som utgick ur planområdet bedömdes av exploatör och markägare som alltför kostsamma att hantera till förmån för en exploatering i enlighet med programmet. Genom en omarbetad struktur inom det nu gällande planområdet är tillskottet av bostäder något högre än i den glesare och mer uppdelade strukturen i programmet. Vidare bedöms inte längre behovet av en förskola, med en tomt på 10 000 kvm, vara aktuellt för denna detaljplan. En ny förskola planeras istället på en annan för ändamålet mer passande tomt utanför detta planområde.

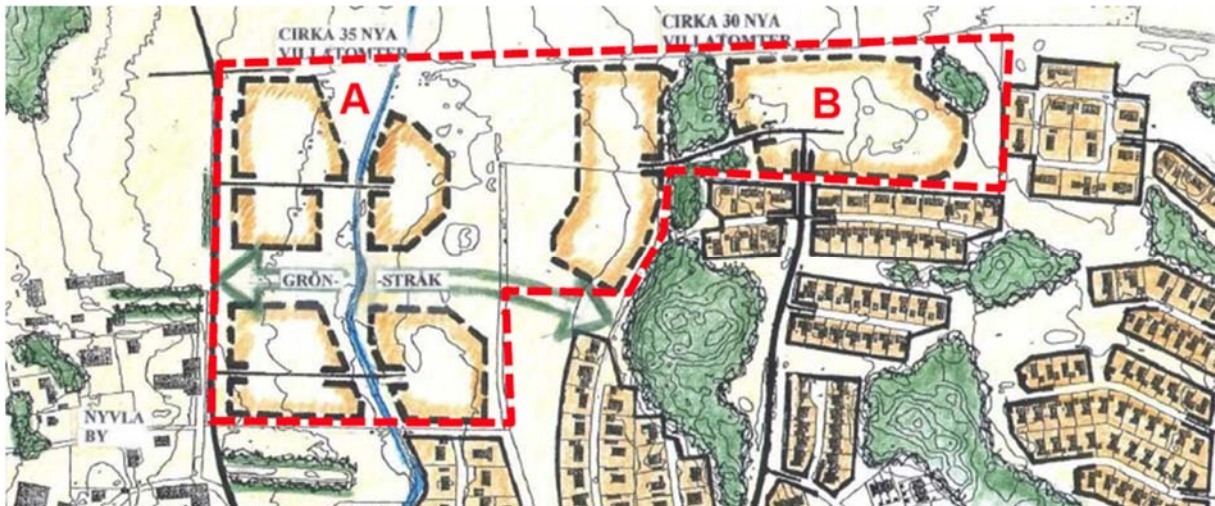


Illustration över en möjlig utbyggnad enligt programmet för Bälinge-Nyvla. Det tidigare genomförda planprogrammets avgränsning illustreras med röd streckad linje.

Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon gällande detaljplan. Planområdet angränsar till tre befintliga detaljplaner.



Utdrag ur planmosaik som visar gällande detaljplaner som planområdet för Bälinge-Nyvla angränsar till (detaljplanen för Bälinge-Nyvla illustreras med rödmarkerad yta).

Andra kommunala beslut

Det pågår planläggning för bostäder i västra Lövstalöt. Dessutom finns planuppdrag att pröva ny bostadsbebyggelse i östra Bälinge.

PLANENS INNEHÅLL

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 75 bostäder, en allmänt tillgänglig lekpark, en pumpstation och en delvis ny dragnings av Nyvlavägen. Den föreslagna bostadsbebyggelsen utgörs av ett 20-tal radhus/parhus eller mindre flerbostadshus och ett 50-tal småhus. Utbyggnaden avser i huvudsak friliggande villor, men i den sydvästra delen av planområdet närmast Nyvlavägen möjliggörs mindre flerbostadshus, radhus eller parhus.

Bakgrunden till planläggningen är en ökad efterfrågan på bostäder i Bälinge och ett behov av att ta ett samlat grepp för den planerade utbyggnaden. Planarbetet inleddes med ett program som utgör underlag inför uppdraget att upprätta en detaljplan för området. Den föreslagna bebyggelsen är av väsentligt samhällsintresse för utveckling av Bälinge, som är en prioriterad tätort enligt översiktsplanen.

Planens huvuddrag

Den föreslagna bostadsbebyggelsen utgörs av cirka 75 bostäder, varav merparten utgör friliggande småhus. Detaljplanen inkluderar en del av Nyvlavägen för att möjliggöra förbättringsåtgärder och en gång- och cykelväg till följd av den nya tillkommande bebyggelsen.

En övergripande gestaltungsidé för den föreslagna bebyggelsen är att utforma en tätare bebyggelse längs Nyvlavägen i planområdets sydvästra del, som möter upp den befintliga bebyggelsens skala i Nyvla. Norr om detta område föreslås friliggande småhus på upp till två våningar. Detaljplanen reglerar en minsta fastighetsstorlek för att åstadkomma en tätare bebyggelse närmast Nyvla by, Nyvlavägen och den nya kvartersgatan genom området. I planområdets östra delar styr detaljplanen en glesare småhusbebyggelse. I planområdets norra del planläggs för friliggande småhus i en våning och större tomter som möter upp det öppna landskapsrummet.

I planområdets södra del möjliggörs en lekplats i anslutning till Randevägen. Lekplatsen blir ett viktigt tillskott för rekreativstråket och fornlämningen Tingstuvägen. I planområdets norra del möjliggörs en pumpstation för att säkerställa en fungerande lösning för spillvatten.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

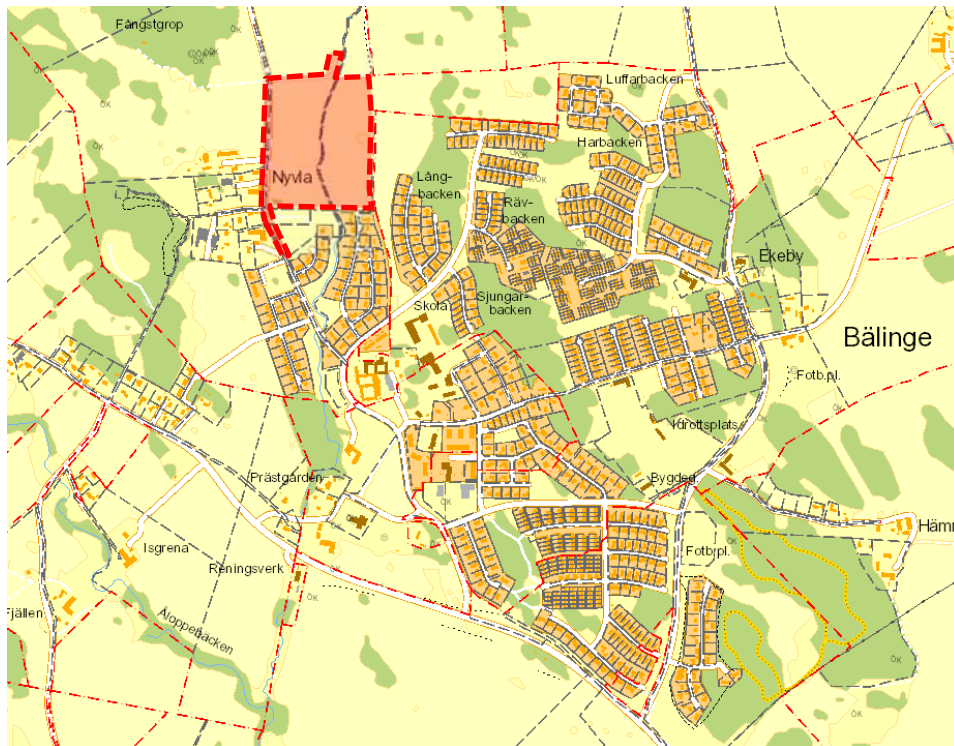
Planområdet ligger i nordvästra Bälinge, i trakten som heter Nyvla. Bälinge ligger på Uppsalaslätten, cirka 12 kilometer norr om Uppsala. Planområdet är cirka 11 hektar. Den planerade utbyggnaden sker på privatägd mark. Exploatör är Propio Fastigheter AB tillsammans med Defigo Intressenter AB. Planområdet utgörs huvudsakligen av den privatägda fastigheten Bälinge-Nyvla 11:3. Planläggningen berör fem fastigheter och en marksamfällighet enligt listan nedan:

- Bälinge-Nyvla 1:3
- Bälinge-Nyvla 4:2
- Bälinge-Nyvla 4:42
- Bälinge-Nyvla 4:69
- Bälinge-Nyvla 11:3
- Bälinge-Nyvla S:3

Allmän områdesbeskrivning

Bälinge ligger mellan åkerholmar och bebyggelsen utgörs främst av småhus. Bälinge utvecklades som villaförort till Uppsala på 1960- och 1970-talen och ligger cirka 1,5 km från Lövstalöt. Bälinge och Lövstalöt har haft en förhållandevis omfattande bostadsutbyggnad de senaste tio åren. Både Bälinge och Lövstalöt är orter på slätten med begränsad tillgång till närbelägen skog, vilket innebär att

Högstaåsen, Lövhagarna, Björklingeåns omgivning, motionsspår och skogsmarkerna upp mot Kiplingeberg är viktiga för närrecreation. Bälinge har ett medelgott serviceutbud och goda förbindelser med kollektivtrafik till Uppsala.



Översiktskarta som visar Bälinge tätort. Planområdet läge är markerat med rött.



Karta som visar planområdet (röd streckad linje) och den bebyggda miljön i området.

Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning

I utgångsläget finns ingen bebyggelse inom planområdet. Väster om planområdet ligger Nyvla by med friliggande villor och gårdsmiljöer. Byn har under senare tid fått minskad betydelse som brukningscentrum för jordbruket. I stället har verksamheter utvecklats, bland annat en depå för entreprenadmaskiner och en fordonsverkstad. Söder om planområdet finns ett relativt nyetablerat villaområde. Bebyggelsen i närområdet består av friliggande villor i en till två våningar. Cirka 200 meter sydöst om planområdet förekommer radhus.

Landskapet i och kring Bälinge präglas av jordbruksmark/åkermark med trädbeklädda åkerholmar där emellan. Bostadsutbyggnaden i Bälinge har tidigare skett i anslutning till åkermark, medan åkerholmarna bevarats som park- och naturmark. Den föreslagna utbyggnaden följer denna utvecklingsmodell. Eftersom planområdet ligger nära redan etablerade villaområden bör det kunna ses som ett naturligt tillväxtområde i Bälinge. Den nya bebyggelsen inordnas i den befintliga bebyggelsestrukturen, mellan gårdsbebyggelsen i Nyvla och bebyggelsen i nordöstra Bälinge.



Foto över gårdsmiljöerna i Nyvla by väster om planområdet. Foto: Propio Fastigheter AB.



Fotomontage över den planerade bebyggelsen inom planområdet. Foto taget i västlig riktning. Bilden illustrerar den tätare bebyggelsen som möter Nyvla by och som centralt i planområdet övergår till friliggande småhus i upp till två våningar. Längst till höger i bilden syns de småhus i en våning, som möter det öppna landskapsrummet mot norr. Illustration: Propio Fastigheter AB.

Planområdets bebyggelse kan delas in i tre olika typer av bebyggelse. En övergripande gestaltningsidé för den föreslagna bebyggelsen är att utforma en tätare bebyggelse, *typ A* (se sidan 11), längs Nyvlavägen i planområdets sydvästra del, som möter upp den befintliga bebyggelsens skala i Nyvla. Norr om detta område föreslås friliggande småhus, *typ B*, i upp till två våningar. Detaljplanen reglerar en minsta fastighetsstorlek för att åstadkomma en tätare bebyggelse närmast Nyvla by, Nyvlavägen och den nya kvartersgatan genom området. I planområdets östra del reglerar detaljplanen en glesare småhusbebyggelse. Planområdets norra del planläggs för friliggande småhus, *typ C*, i en våning och större tomter som möter upp det öppna landskapsrummet.



Illustration över möjlig utbyggnad inom planområdet.

De friliggande småhusen placeras på fastigheter från 550 kvm till cirka 1 000 kvadratmeter. Genom planområdet finns ett öst-västligt rörelsestråk som knyter ihop den nya bebyggelsen och lekplatsen med den befintliga bebyggelsen, söder och öster om planområdet. Nyvlabäcken planläggs som naturmark och utgör ett nord-sydligt grönstråk. Tillsammans med lekplatsen och åkerholmen längs

Tingstuvägen bildar grönstråket ett sammanhängande grönområde. Den skogsbevuxna åkerholmen vid Tingstuvägen, i planområdets östra del, lämnas orörd. Åkerholmarna har stor betydelse för Bälinge eftersom större sammanhängande skogar saknas.

Bebyggelsestyp A

I planområdets sydvästra del möjliggörs en något tätare bebyggelse med en skala som möter upp de befintliga gårdsmiljöerna och byggnadsvolumerna i Nyvla by, som angränsar till planområdet. Syftet med detta är att skapa en förstärkt bykänsla med lantlig karaktär längs Nyvlavägen. Här planeras ett 20-tal bostäder som utgörs av antingen mindre flerbostadshus och/eller radhus eller parhus på upp till två eller tre våningar. Detta område får bebyggas upp till 25% av fastighetsarean inom användningsområdet och med en nockhöjd på högst 12 meter.



Illustration över den föreslagna bebyggelsen. Sektion A-A (se situationsplan på sidan 10) illustrerar hur bebyggelsen förhåller sig till de befintliga byggnadsvolumerna längs Nyvlavägen, och hur den planerade bebyggelsen kan placeras i förhållande till markhöjderna ner mot Nyvlabäcken.

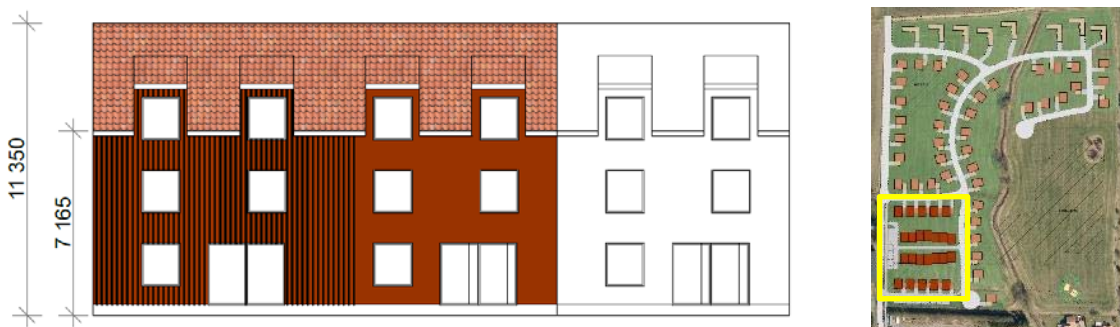


Illustration som visar möjlig utformning av ny bebyggelse.

Bebyggelsestyp B

Denna bebyggelse utgörs av friliggande småhus på upp till två våningar. Syftet med att begränsa byggnadshöjd och nockhöjd är att säkerställa att bebyggelsen inte blir för hög i förhållande till den befintliga bebyggelsen. Detaljplanen reglerar en minsta byggnadsarea per fastighet och en planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Syftet med att reglera fastighetsstorlek är att inte få för små tomter i förhållande till de föreslagna byggnads- och nockhöjderna. Tre områden med bebyggelsestyp B har även en egenskapsbestämmelse som reglerar bebyggelsens placering. Bestämmelsen berör bebyggelsestyp B längs Nyvlavägen och mot gatan längs Nyvlabäcken. Syftet med denna planbestämmelse är att skapa ett tydligt och ordnat gatuumråde med en ökad känsla av trygghet.

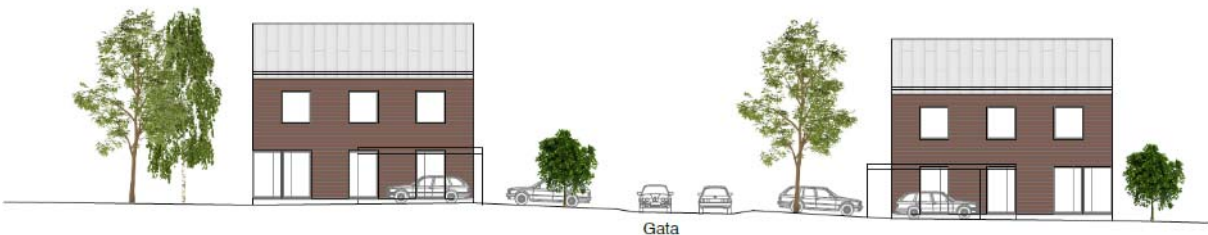


Illustration som visar möjlig utformning av ny bebyggelse. Sektion B-B (se situationsplan på sidan 10) illustrerar hur bebyggelsen möter den nya gatan genom planområdet.

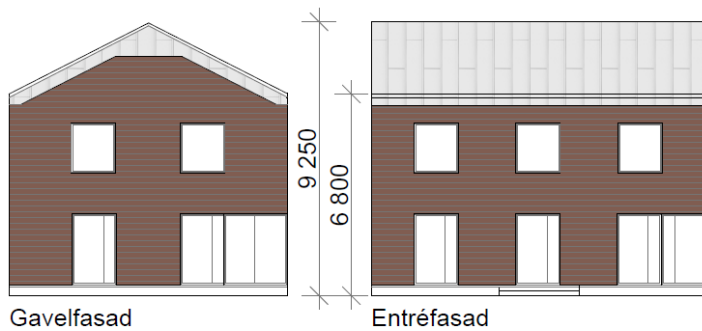


Illustration som visar möjlig utformning av ny bebyggelse.

Bebyggelsestyp C

Den planerade bebyggelsen i norr planläggs för friliggande småhus. Bebyggelsen begränsas till en våning med syfte att skapa en nedtrappning i skala för att möta det öppna landskapsrummet norr om Bälinge. Den minsta fastighetsstorleken är på 1 000 kvm som syftar till att få en mer gles bebyggelse i övergången mellan bebyggd miljö och öppet landskapsrum.



Illustration som visar möjlig utformning av ny bebyggelse.

Kulturmiljö

Trakten kring Bälinge är mycket rik på fornminnen. Genom planområdet löper en gammal väg, Tingstuvägen, med forntida anor. Vägen har varit en förbindelse mellan tidigare sockencentrum och kyrkan, samt Tingstukällan som är en hednisk offerplats. Tingstukällan ligger cirka 300 meter norr om planområdet. Tingstuvägen är ett skyddat fornminne. Väster om Tingstuvägen finns en skärvstenshög från bronsåldern. Ytterligare en fornlämning, med höglignande form, finns på en av åkerholmarna i områdets östra del. Vid Nyvlavägen står en runsten hitflyttad år 1863.

En arkeologisk utredning genomfördes i oktober 2011. En särskild arkeologisk utredning som omfattar bronsålder och järnålder i Nyvla togs fram under 2012. 2013 genomfördes en arkeologisk förundersökning. Sammanfattningsvis redovisas område 1 (se bilden nedan), som är en förhöjning i åkermarken med ett blockigt moränparti i den norra delen. Inom detta område finns en skärvstenshög. I område 2 förekommer förhistoriska boplatslämningar. Område 3 innehåller förhistoriska boplatslämningar och område 4 utgörs av en yta med stolphål och några härdar.

På nästa sida finns en bild som visar de kända fornlämningarna inom planområdet.



Karta över fornlämningar enligt genomförda arkeologiska utredningar. Notera spåren av de fyra utgrävningsschakten mellan Tingstuvägen (fornlämningen markerad med röd streckad linje i nord-sydlig riktning) och skogen till höger i bilden.

Fornlämningsområde 1 (se kartan ovan) föreslås lämnas orört, och den nya bebyggelsen anpassas till detta område genom att lämna en zon mellan fornlämning och den planerade bebyggda miljön. Fornlämningsområdena 3 och 4 kommer att grävas ut vid detaljplanens genomförande. Fornlämningen *Tingstuvägen*, som är en gammal väg med forntida anor som löper genom planområdet, har utgjort en förbindelse mellan tidigare sockencentrum, kyrkan och Tingstukällan. Tingstukällan är en hednisk offerplats som ligger cirka 300 meter norr om planområdet. Denna gamla vägförbindelse kan användas som komplement till gång- och cykelvägen som möjliggörs längs Nyvlavägen. Tingstuvägen är en genväg till Bälingskolan och busshållplatsen. Fornlämning 2 utreddes under planarbetets tidiga skede då den låg inom planprogrammet som föregick denna detaljplan.



Bild från pågående undersökning av fornlämningar i planområdet. Foto taget i sydvästlig riktning med gårdsbebyggelsen i Nyvla by i fonden. Till vänster i bilden syns villabebyggelsen i norra delen av Randevägen. Foto: Dan Fagerlund, Upplandsmuseet.

När detaljplanen vunnit laga kraft genomförs en arkeologisk undersökning för att gräva ur och ta bort fornlämningarna 3 och 4 på kartan på sidan 13.



Till vänster syns den gamla Tingstuvägen, bilden tagen i sydlig riktning. Till höger syns den hitflyttade runstenen som ligger längs Nyvlavägen.

För att kunna anpassa Tingstuvägen och använda den som gång- och cykelväg krävs en ansökan om tillstånd hos länsstyrelsen när detaljplanen vunnit laga kraft.

Park och natur

Det finns två åkerholmar inom planområdet. Åkerholmen i planområdets östra del ligger på mark som planläggs som naturmark (**NATUR₁**). Åkerholmen i planområdets södra del ligger på mark som planläggs för komplementbyggnader.

Den östra delen av planområdet planläggs som naturmark. Detta område är rikt på fornlämningar. Detaljplanen möjliggör en lekparken som kan integreras i rörelsestråket från Bälingskolan och norrut till Tingstukällan.

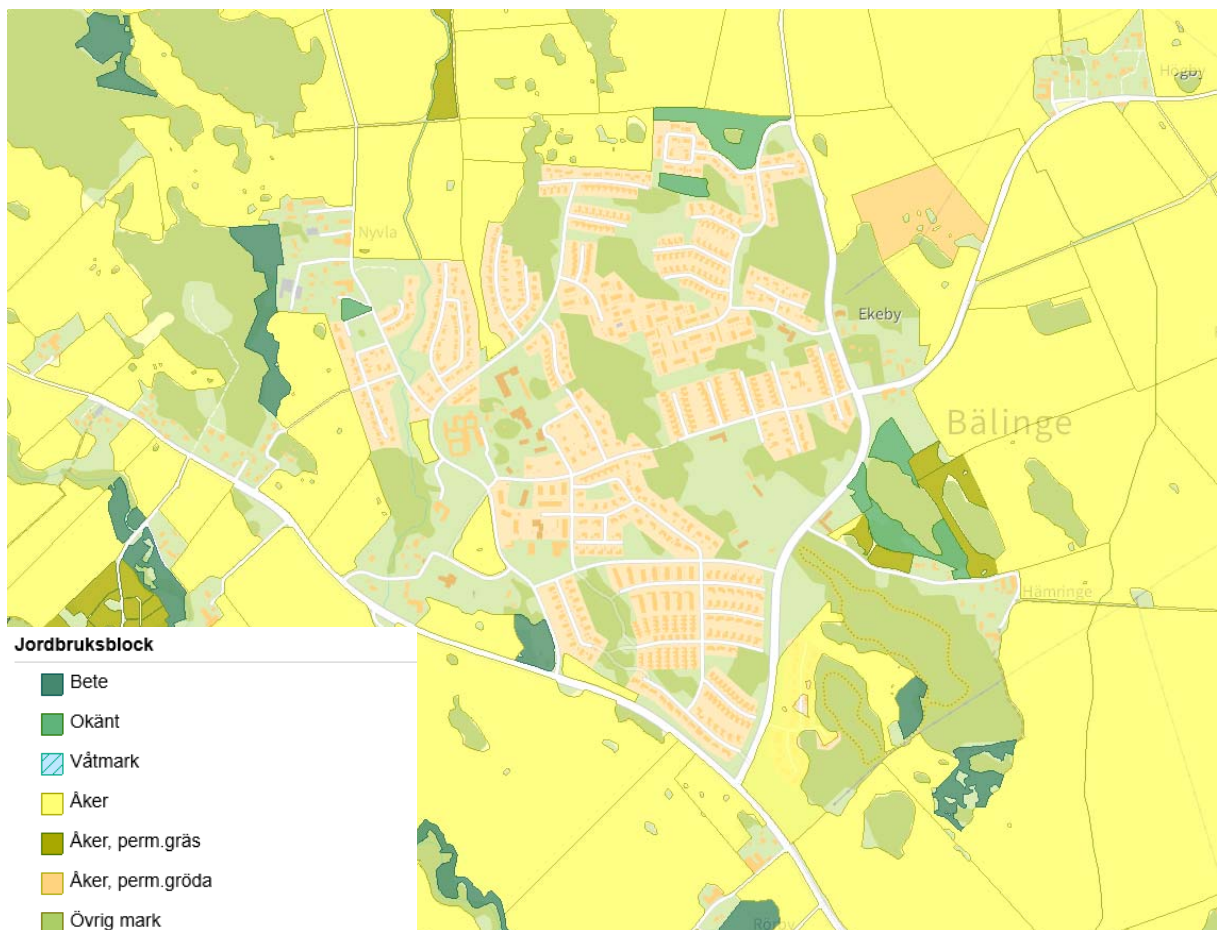
Brukningsvärd jordbruksmark

I miljöbalkens 3 kapitel 4 § slås fast att jordbruk är av nationell betydelse. Det innebär att brukningsvärd jordbruksmark får endast bebyggas om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, och om behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Jordbruksmarkens faktiska kvalitet kan variera men jämfört med om marken exploaterats för bebyggelse så betraktas all jordbruksmark vara brukningsvärd. Till jordbruksmark räknas åker-, ängs- och betesmark.

Bälinge omges huvudsakligen av jordbruksmark, liksom många av tätorterna i Uppsala kommun. En framtida utbyggnad av tätorten förutsätter därför att jordbruksmark kan tas i anspråk. Utvecklingen av Bälinge bör räknas till ett sådant väsentligt samhällsintresse som kan bidra till att stärka en långsiktig hållbar utveckling på lokal nivå. Planområdets läge ger goda förutsättningar att nyttja befintliga försörjningssystem för vatten och avlopp, gatunät och kollektivtrafik samt grundskola.

För att exploatering av mark för bostäder ska räknas som ett väsentligt samhällsintresse krävs att den bidrar till att stärka en långsiktig hållbar utveckling på lokal, kommunal, regional och/eller nationell nivå. En utveckling av prioriterade tätorter, servicenoder och av landsbygdsnäring räknas till sådant

väsentligt samhällsintresse enligt Uppsala kommuns översiktsplan. Alternativa platser för en utbyggnad med cirka 75 bostäder, som inte ianspråktar jordbruksmark utanför den prioriterade tätorten, finns inte.



Utdrag ur jordbruksverkets kartering över jordbruksblock (uppgifter från 2019), som är ett avgränsat område med jordbruksmark. Jordbruksblocken innehåller uppgifter om maximalt stödberättigande jordbruksmark enligt EU:s definitioner. Planområdet berör åkermark som i karteringen är kategoriserad som "gård/miljö", vilket innebär att marken är stödberättigad för gårdsstöd och ersättningsstöd.

Lokaliseringsutredning

Bedömningen är att det aktuella planområdet är lämpligt att exploatera med bostäder. Planområdet har stöd i planprogrammet och i den gällande översiktsplanen. Den föreslagna bebyggelsen har utformats med hänsyn till kulturvärden, fornlämningar och naturvärden. Förekomsten av fornlämningar har utretts vidare under planarbetet. I utbyggnadsplanerna för Bälinge har det sedan länge funnits en tanke att låta Allmänningsvägen fortsätta vidare norrut genom den rödmarkerade ytan i bilden på sidan 16. Allmänningsvägen är således utformad och dimensionerad för detta och bebyggelsen längs Hembygdsvägen placerades på 1970-talet för att möjliggöra denna utveckling. I landskapet norr om Hembygdsvägen finns ett flertal biotopskyddade åkerholmar. Med anledning av områdets fornlämningsrika miljö och naturvärden i form av åkerholmar så bedöms denna mark inte vara lämplig att bebygga.

I östra Bälinge finns två planuppdrag som syftar till att utreda möjligheterna för i huvudsak bostadsbebyggelse. I Bälinge eller Lövstalöt finns behov av att reservera en yta för en ny grundskola. Behovet baseras på den prognosticerade befolkningsutvecklingen och planeringsmålen i översiktsplanen. De två planuppdragen är i tidigt skede och det har ännu inte genomförts tillräckliga utredningar i planarbetet som visar på att marken är lämplig för den planerade utvecklingen.

Det aktuella planområdet kompletterar bebyggelsen inom en prioriterad tätort, vilket innebär en god långsiktig tillgång till kommunal service och infrastruktur. Detaljplanen ger förutsättningar för ett mer varierat utbud av bostäder utöver småhus. Planområdet är flackt och har geotekniskt goda förutsättningar. Planområdet angränsar till anslutningspunkter till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Vatten- och avloppsnätet har kapacitet att hantera det behov som den föreslagna exploateringen genererar. Planområdet angörs direkt från Nyvlavägen och området ligger på gångavstånd till centrala Bälinge med det befintliga serviceutbudet. Serviceutbudet utgörs huvudsakligen av grundskola, förskola och livsmedelsbutik. Lokalgata och småhustomter bedöms kunna anläggas med god tillgänglighet inom planområdet. De naturvärden som finns i anslutning till Nyvlabäcken och fornlämning 1 (se bild på sidan 13) bevaras och ges en buffertzona mot den planerade exploateringen. Planområdet bidrar till en naturlig utbyggnad av orten och binder ihop samhället. De nya bostäderna möjliggör ett mer blandat bostadsutbud i Bälinge som skapar variation, och bedöms fungera bra ur kommunikationssynpunkt samt ha nära till samhällsservice.



Översikt av Bälinge tätort. Det aktuella planområdet är markerat i gult. Avgränsning av den prioriterade tätorten enligt översiktsplanen illustreras med vit streckad linje. Den rödmarkerade ytan ingick i planprogrammet för Bälinge-Nyvla men utgick efter fördjupade utredningar på grund av förekomsten av fornlämningar och biotopskyddade åkerholmar. Lila färg illustrerar platser som omfattas av planuppdrag, som kommer att utreda eventuell ny bebyggelse genom en detaljplaneprocess.

Möjligheten att förtäta Bälinge inom den befintliga bebyggelsen är begränsad. Huvudsakligen på grund av ortens karaktär med småhusbebyggelse och villakvarter. Utöver planläggning för Bälingskolan pågår planläggning för en mindre förtätning (se rödmarkerad ruta i kartan på sidan 16). Denna planläggning syftar till att möjliggöra nya mindre flerbostadshus som ersätter de bostäder som tidigare fanns på platsen. Nettotillskottet på bostäder är 10–30 bostäder i den mer tätbebyggda delen av orten.

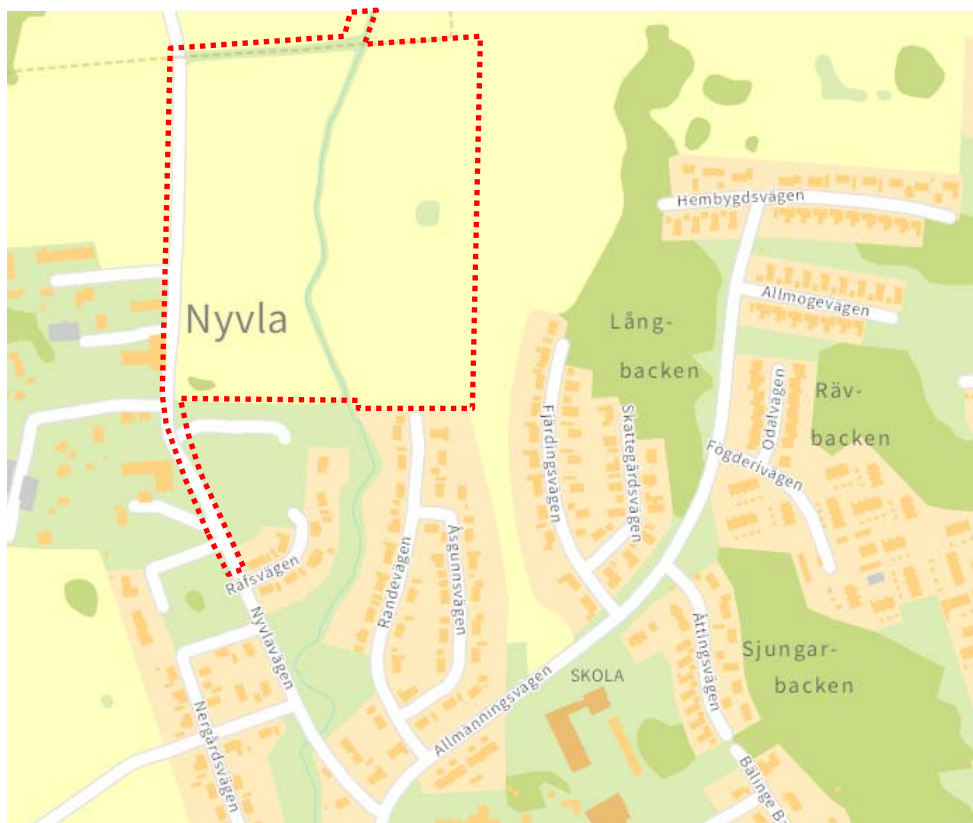
Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Samtliga vägar inom Bälinge utgörs av enskilda gator. Tillfartsvägen till planområdet är Nyvlavägen som ansluter till området söderifrån genom Bälinge tätort. Nyvlavägen knyts samman med Allmänningssvägen i en trevägskorsning, cirka 450 meter söder om planområdet. Allmänningssvägen ansluter sedan till väg 631 söderut samt till väg 634 österut via Kyrkstigen. Bägge anslutningar till de regionala vägarna utgörs av trevägskorsningar. Väg 631 förbinder Bälinge söderut via gamla E4:an mot Uppsala stad. Denna sträcka hanterar den största delen av trafikströmmen till och från Bälinge i dagsläget. För resor norrut utgör väg 634 kopplingen mot Lövstalöt och vidare mot E4.

På Nyvlavägen går transporter, oftast lastbil med släp, till och från jordbruksfastigheten Bälinge-Nyvla 3:1. Toppbelastningen av trafik på vägen är under skördeperioden med en trafikfrekvens på upp till 25 resor i vardera riktningen, även nattetid, delvis med tunga fordon. I genomsnitt ligger antalet fordonspassager på cirka 12–15 per dygn i båda riktningar, ungefär samma trafikmängd som från tre villafastigheter.



Översiktskarta över planområdet (röd streckad linje) och vägnätet i närområdet.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet har ingen utbyggd gång- och cykelväg och platsen saknar en naturlig målpunkt för behovet. En separat gång- och cykelväg går längs en del av Nyvlavägen, men avslutas i höjd med Råfsvägen. Gång- och cykelbana saknas helt utmed den södra delen av Nyvlavägen, innan korsningen med Allmäningsvägen. Detta till följd av att utrymmet mellan befintliga fastighetsgränser omöjliggör införandet av trottoarer. På grund av detta finns en befintlig kompletterande gång- och cykelbana som leder om oskyddade trafikanter runt fyra fastigheter till Randevägen och Åsgunnsvägen.



Nyvlavägen i höjd med planområdet, foto i riktning mot norr. Foto: Uppsala kommun.

Kollektivtrafik

Bälinge trafikeras av regionbussar med hög turtäthet, i synnerhet under för- och eftermiddag. Närmsta busshållplats ligger vid Bälingskolan, cirka 600 meter från planområdet.

Förändringar

Gatunät

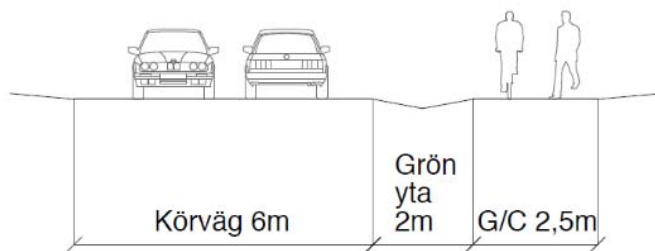
Detaljplanen möjliggör att cirka 75 bostäder inom planområdet. Detta bedöms kunna generera cirka 450 bilresor dag och cirka 490 resor per vardagsdygn. En trafikutredning har gjorts som en del i planarbetet, med syfte att utreda den planerade bebyggelsens effekter för det befintliga vägnätet i Bälinge. Trafikutredningen baserades på en exploatering på cirka 90 bostäder. Utredningen bygger på flera antaganden och trafikmätningar från 2008. För att hantera osäkerheten i antagandena och trafikmätningarnas aktualitet har samtliga antaganden gjorts utifrån ett värsta tänkbart scenario med högre trafikalkströmning, och en högre årlig uppräknings av trafik än vad som är troligt för området. Resultaten i trafikutredningen visar en hög kapacitet i ett tidsperspektiv på år 2040 med låga belastningsgrader. Det visar på en mycket hög marginal i resultaten och att det finns utrymme för betydligt högre flöden innan köbildningar riskerar att uppstå i de studerade korsningarna. Anledningen till att enstaka fordon stannas upp beror på att det är en hög andel vänstersvägande fordon som väjer mot det primära genomgående flödet. Detta resulterar i att enstaka fordon blockeras av framförvarande fordon som ska utföra vänstersväng.

Hastighetsregleringen av Nyvlavägen bör ses över när detaljplanen genomförs. Före detaljplanens genomförande finns ett fåtal bostäder och verksamheter inom området mellan Nyvlavägen och Allmäningsvägen. Vid färdigställande av det planerade bostadsområdet kommer Nyvlavägen att ges en ny

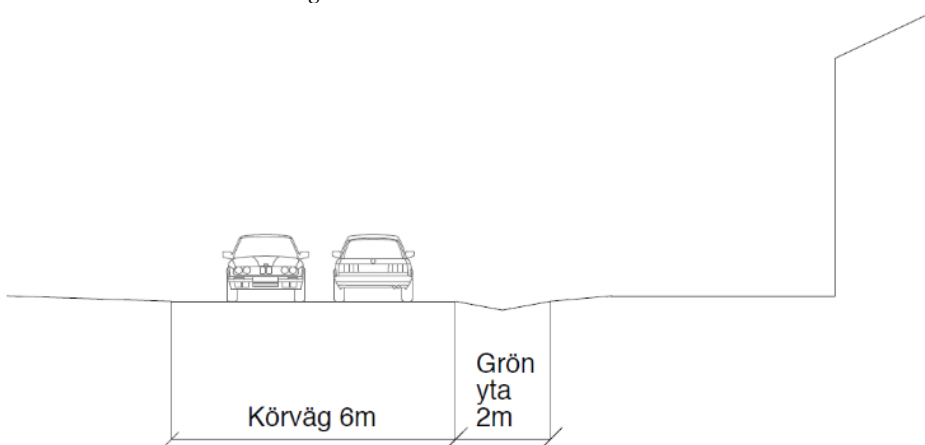
karaktär och flödet av både motorfordonstrafik och oskyddade trafikanter kommer att öka. Detta medför behov av hastighetsöversyn för att gynna trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.

Gators utformning

Vägarna i planområdet föreslås dimensioneras utifrån tre olika typer, lokalgata A, B eller C. För den södra delen av Nyvlavägen och entrén in till planområdet föreslås lokalgata A, som i detaljplanen ges en sektion på 10,5 meter. Denna sektion möjliggör en körbana på 6 meter och en gång- och cykelväg på 2,5 meter. Dessa separeras med en grön remsa på 2 meter som separerar de olika trafikslagen och skapar en yta som även fungerar utifrån ett driftsperspektiv. För den resterande delen av Nyvlavägen föreslås lokalgata B, som har en sektion på 8 meter.

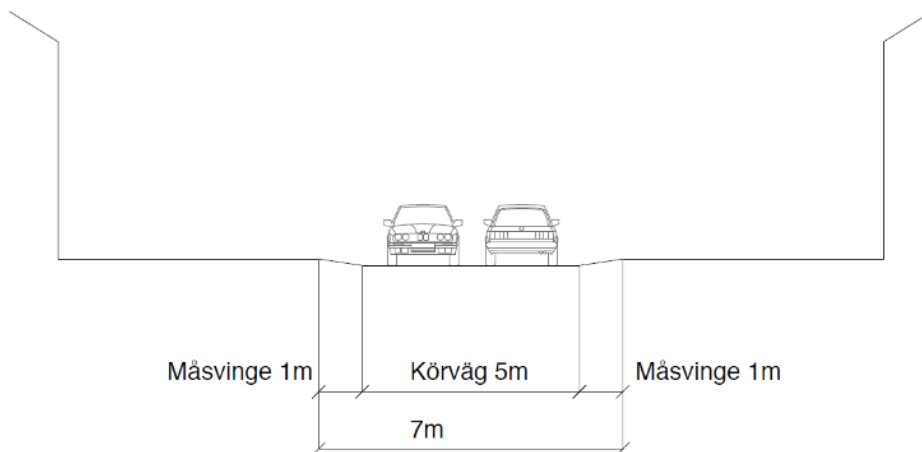


Sektion som illustrerar lokalgata A.



Sektion som illustrerar lokalgata B.

Övriga vägar i planområdet föreslås utformas som lokalgata C. Dessa gator anläggs företrädesvis som så kallade måsvingegator och har syftet att möjliggöra transporten till varje enskild bostad. Det är viktigt att måsvingegatorna skapar ett inbjudande gaturum även för gång och cykeltrafik. Genom att markera "måsvingen" med ett annat material ges intrycket av en trottoar. De två vändplaner som planeras ges utrymme att anläggas upp till 21 meter i diameter för att möjliggöra för exempelvis sopbilar, som då kan vända utan backningsrörelser.

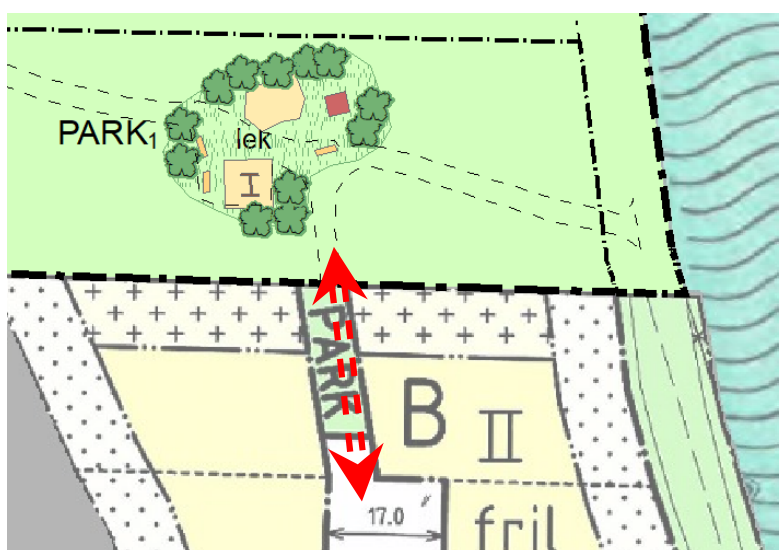


Sektion som illustrerar lokalgata C.

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen möjliggör en gång- och cykelväg längs Nyvlavägen, som därefter ansluter till det befintliga gång- och cykelvägnätet i höjd med Råfsvägen. Denna gång- och cykelväg behövs för att säkerställa en säker framkomlig väg året runt, inte minst för att möjliggöra säkra skolvägar de barn som ska färdas mellan planområdet och Bälingskolan, eller busshållplatsen utanför skolan. På Nyvlavägens västra sida finns en industritomt med verksamheter. Det är därmed önskvärt att placera gång- och cykelbanan på Nyvlavägens östra sida för att motverka konflikter mot verksamhetens trafikstring, som består av en andel tung trafik. Det är även naturligt att gång- och cykelvägen korsar Nyvlavägen före industritomten med anledning av att den nya planerade bebyggelsen sker på Nyvlavägens östra sida.

Det skapas även nya möjliga kopplingar för gång- och cykeltrafik. Den nya bebyggelsen kan anslutas till gång- och cykelvägnätet via Randevägen söder om planområdet samt till Tingstuvägen. Tingstuvägen kan nyttjas som komplement till det permanenta gång- och cykelvägnätet. Eftersom Tingstuvägen är en fast fornlämning och grusbelagd finns svårigheter att få tillstånd för att ändra nuvarande markbegränsning på fornlämningen. Därmed är Tingstuvägen svår att hantera ur ett driftsperspektiv, vilket innebär att Nyvlavägen får ses som den primära anslutningsvägen till planområdet även för gång- och cykeltrafik.



Möjlig koppling för gång- och cykeltrafik mot Randevägen. I den gällande detaljplanen som angränsar till planområdet finns ett område som är planlagt för parkmark.

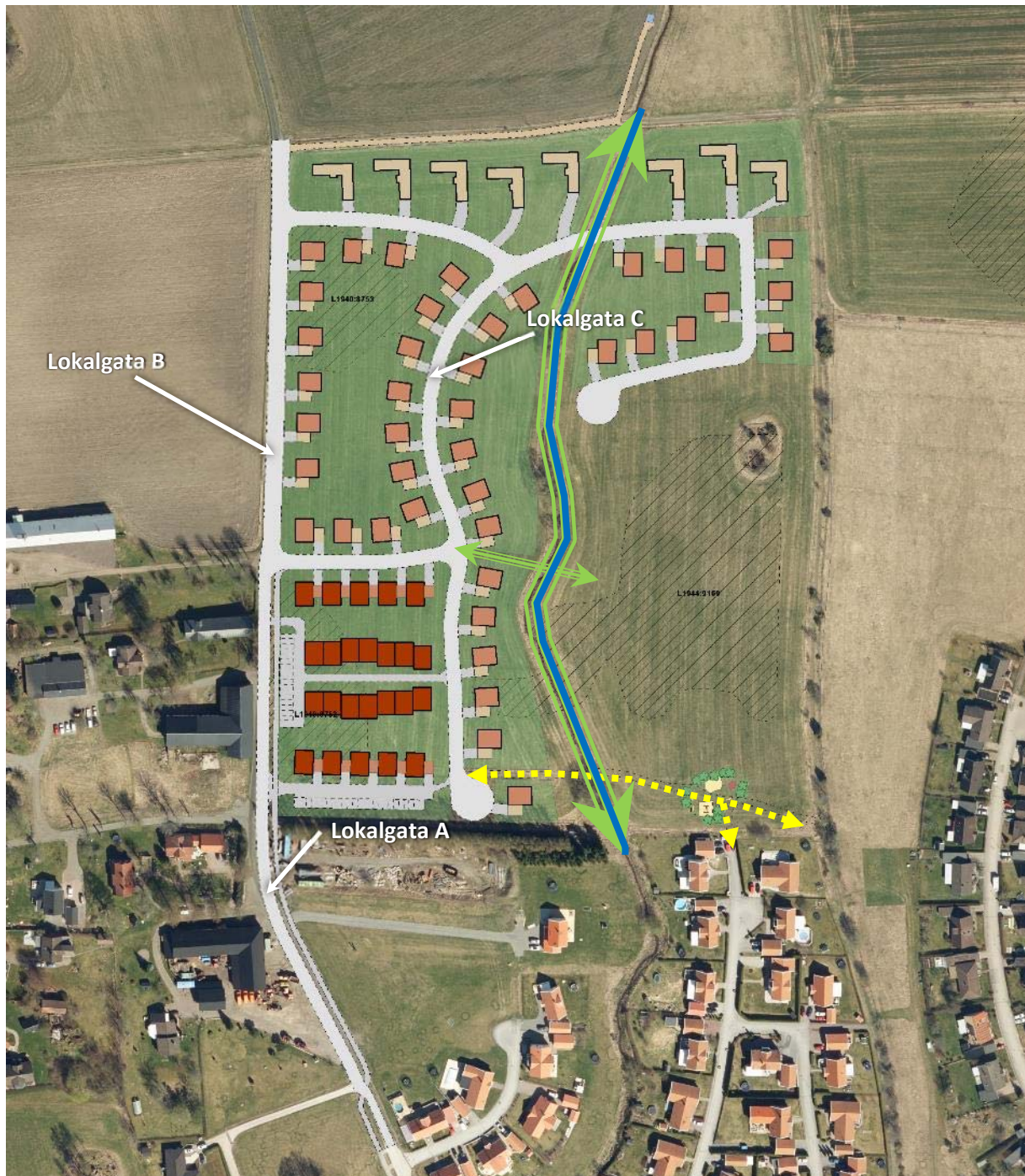


Illustration av gatutyper och rörelsestråk inom planområdet. Gul streckad linje illustrerar nya gång- och cykelkopplingar som detaljplanen möjliggör. Gröna linjer illustrerar gröna stråk och visuella kopplingar. Blå linje illustrerar bäckfåran genom planområdet.

Kollektivtrafik

Den planerade bebyggelsen ligger cirka 600 meter från närmsta busshållplats för regiontrafik. Hållplatsen ligger utanför Bälingskolan. Bälingskolans utbyggnad bidrar till sannolikheten att busshållplatsen blir kvar på lång sikt och med god turtäthet. Vid nyttjande av Tingstuvägen eller Randevägen är avståndet mellan den nya bebyggelsen och busshållplatsen cirka 400 meter.

Parkering och angöring

Parkeringsbehovet för bil och cykel bedöms kunna lösas inom kvartersmark.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Det ska finnas möjlighet för rörelsehindrade att parkera och angöra inom maximalt 25 meter från varje entré.

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Mark och geoteknik

Planområdet består till största delen av åkermark och området är relativt plant. Det finns en lågpunkt som följer Nyvlabäcken. Markytan stiger svagt från bäcken åt såväl väster som öster. Marknivåerna varierar mellan ca +25,7 och +24,3. En geoteknisk utredning har genomförts. Under ett cirka 0,3 meter tjockt lager av humus påträffades torrskorpelera ned till cirka 0,8 meters djup. Denna torrskorpelera vilar på ett lager av lera med tunna siltskikt. På cirka 1,2–1,8 meters djup påträffades en lös varvig lera. Mot djupet övergår denna lera till en något siltig lera med tjocka siltskikt. Lös lera har påträffats ned till ett djup på cirka 7,0–9,0 meter. Den lösa leran underlagras av silt på en grövre friktionsjord. De uppnådda borrhjupen varierar mellan 6,1–11,3 meters djup.

Den lösa leran är i stort sett normalkonsoliderad. Detta innebär att det inte förekommer några sättningar för de befintliga lasterna, men att all lastökning kommer att ge upphov till sättningar. Om man höjer markytan med 0,5 meter blir sättningen vid provtagningspunkten cirka 6 cm, och med 1,0 meters fyllning blir sättningen cirka 15 cm. Dessa sättningar kommer dock att variera inom området då mäktigheten på det lösa jordlagret varierar. För att undvika sättningar bör markytan behållas på samma nivåer som före detaljplanens genomförande. Alla byggnader bör grundläggas på spetsbärande pålar. All fyllning inom området bör undvikas för att förhindra att sättningar uppstår. I närområdet till Nyvlabäcken bör ingen fyllning ske.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

I planområdet och dess närområde finns naturlig avrinning i form av diken samt Nyvlabäcken som rinner genom planområdet.



Nyvlabäcken som sträcker sig genom planområdet. Foto: Propio Fastigheter AB.

En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet. Dagvattenutredningen visar sammanfattningsvis att ingen ökad föroreningshalt kan förväntas tillföras jämfört med före detaljplanens genomförande. Inom planområdet är det möjligt att uppnå en mycket stor fördröjningsvolym innan vattnet når recipienten. Recipienten för dagvatten är Fyrisån, via Nyvlabäcken, Åloppebäcken och Jumkilsån. Vid dimensionerande förutsättningar förväntas ett utflöde från ytorna, som innebär en minskning för motsvarande beräkning av ytorna före detaljplanens genomförande. Andelen grönyta är stor inom planområdets totala yta och en bra fördröjning av regnvatten kan ske inom fastigheterna. Bedömningen i dagvattenutredningen är att tillrinningsrecipienten avlastas och att en hållbar dagvattenhantering kan uppnås med naturlig fördröjning och magasinering som gynnar växtligheten.

Hälsa och säkerhet

Nyvlavägen trafikeras av tung transport på i genomsnitt 12–15 fordonspassager per dygn kopplat till spannmåls- och vallodling. Vid toppbelastning under skördeperioden kan antalet resor med tung trafik uppgå till cirka 25 resor i vardera riktningen.

Detaljplanen möjliggör cirka 75 bostäder inom planområdet. Detta bedöms enligt den framtagna trafikutredningen generera cirka 450 bilresor per dag och cirka 490 resor per vardagsdygn. I och med att Nyvlavägen byggs om och anpassas med bredare körbanor och bättre beläggning sker en förbättring. Nyvlavägens förmåga att hantera den ökade trafikbelastningen förbättras.



Utdrag ur Uppsala kommuns bullerkartläggning/simulering från 2017.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger i anslutning till Uppsala kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Vattenförsörjningen kan ske via anslutning till befintliga vattenledningar på ömse sidor om Nyvlabäcken. En pumpstation behövs i norra delen av planområdet för att säkerställa hanteringen av spillvatten i utkanten av Bälinge. Pumpstationen placeras på ett avstånd på 50 meter eller mer från kvarteretsmarken för bostäder för att undvika lukt. Pumpstationen planläggs som en teknisk anläggning och detaljplanen säkerställer ett markreservat för gemensamhetsanläggning avseende angoring till pumpstationen. Ett så kallat u-område, ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, säkerställer åtkomst till spillvattenledningen mellan pumpstationen och gatunätet med nedgrävda ledningar.

Det planerade bebyggelsetillskottet inryms inom det kapacitetstak som finns avseende spillvatten i området Flogsta-Bälinge-Lövstalöt, som belastar samma del av ledningsnätet för spillvatten.

Dagvattenledningar

Detaljplanen ligger inom Uppsala kommuns verksamhetsområde för dagvatten. Anslutning kan ske via Nyvlavägen i höjd med Randevägen, Fjärdingsvägen och Hembygdsvägen.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

- GATA₁** *Gata*
Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräckliga gatusektioner. Användningen **GATA** möjliggör både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. En gata avgränsas från huvudvägnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter.
- NATUR₁** *Naturområde*
Bestämmelsen syftar till att värna jordbruksmark som inte är lämplig att bebygga och att skydda naturvärdena längs bäckfåran och åkerholmen.
- PARK₁** *Park*
Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett område för allmän park för att stärka rekreationsstråket längs Tingstuvägen.

Kvartersmark

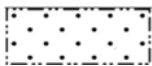
- B** *Bostäder*
Bostäder är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i markanvändningen. De olika typer av bostäder som detaljplanen möjliggör (friliggande småhus respektive radhus/parhus/mindre flerbostadshus) regleras med egenskapsbestämmelser för de olika platserna i planområdet.
- E₁** *Pumpstation*
Bestämmelsen syftar till att säkerställa en plats för en pumpstation för spillvatten. Pumpstationens placering baseras på en utredning av Uppsala Vatten och Avfall AB.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

- lek** *Lekplats*
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en plats där en lekplats kan anläggas.
- gång** *Gångväg*
Bestämmelsen syftar till att säkerställa möjligheten att nyttja Tingstuvägen som gångväg. Åtgärder längs fornlämningen Tingstuvägen kräver tillstånd hos länsstyrelsen.

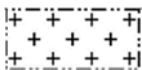
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- d₁ 0,0** *Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter*
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att fastigheterna i de delar av planområdet som avser friliggande småhus inte blir för små.



Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att avgränsa den nya bebyggelsens utbredning. Byggnadernas placering i förhållande till gatan regleras specifikt på en placeringsbestämmelse (se nedan). Den så kallade ”prickmarken” kompletterar bebyggelsens utbredning mot allmän plats.



Marken får endast förses med komplementbyggnad

Syftet är att möjliggöra exempelvis garage eller carport i den del av planområdet som avses för radhus/parhus/mindre flerbostadshus. Komplementbyggnader kan uppföras utöver bestämmelsen om största byggnadsarea.

e₁ 0,0%

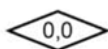
Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet

Syftet med bestämmelsen är att begränsa omfattningen på den tillkommande bebyggelsen. Den ena anledningen till regleringen är att säkerställa att antalet tillkommande bostäder inte överskrider kapaciteten i vatten- och avlopps nätet. Den andra anledningen är att säkerställa en god boendemiljö med en tillräckligt stor bostadsgård.

e₂ 0,0%

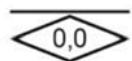
Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Motivet till bestämmelsen är samma som ovan, med skillnaden att bestämmelsen är kopplad till egenskapsområdet. Denna bestämmelse omfattar användningsområdet i planrådets nordvästra hörn, där ett markreservat för gemensamhetsanläggning möjliggörs på kvartersmark.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter

Bestämmelsen syftar till att reglera bebyggelsens höjd där fasadplanet möter takplanet i en vinkel på 45 grader.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Bestämmelsen syftar till att reglera så att byggnadernas höjd passar in i förhållande till omgivande bebyggelse.

f₁

Endast friliggande småhus

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att endast friliggande småhus kan uppföras. Motivet till denna reglering är att platsen inte är lämplig för tätare bostadsbebyggelse, utöver den södra delen av planområdet.

p₁

Friliggande enbostadshus ska placeras 6,0 meter från gata

Syftet med att reglera hur de friliggande småhusen förhåller sig till gatan är att skapa ett harmoniskt och intimt gaturum och förstärka bykänslan i Nyvla.

Administrativa bestämmelser

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ledningar från pumpstationen kan ansluta till ledningsnätet i gatan.

g₁

Markreservat för gemensamhetsanläggning. Kvartersmark.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att pumpstationen kan nås för drift och underhåll.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under första halvåret år 2021. Tidplanen för antagandet är preliminär och kan komma att ändras beroende på de inkomna synpunkterna under samråds- och granskningskedet. Tidplanen för projektets genomförande är att påbörja markarbeten efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att behovet av och efterfrågan på bostäder i Bälinge och Lövstalöt är stort.

Ansvarsfördelning

Exploatören har det samlade ekonomiska och administrativa ansvaret för genomförandet av detaljplanen. Exploatören bekostar och ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Exploatören ansvarar för att säkra erforderliga rättigheter avseende mark som utgör allmän plats.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen, men bekostas av exploatören.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom området. Följande bedöms vara särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap inom planområdet:

Planområdets läge

I Bälinge finns inga gator där Uppsala kommun är väghållare. Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet innebär ett tillskott till den sammanhängande bebyggelsen som utgör Bälinge tätort. Det mest ändamålsenliga i det aktuella fallet uppnås genom en enhetlig förvaltning av hela Bälinge, vilket talar för ett fortsatt enskilt huvudmannaskap.

Vägar

Gatorna i hela Bälinge ingår i ett större enskilt vägnät. Vägarna som planområdet ingår i används i första hand av boende i närområdet och transporter kopplat till spannmåls- och vallodling.

Genomförbarhet/rimlighet

Detaljplanen kan ses som ett tillägg i ett område där samtliga vägar utformats med enskilt huvudmannaskap. En fortsatt enhetlig förvaltning inom området bör leda till en fortsatt ekonomisk och rationell skötsel. Om inte alla vägar inom vägföreningen ges kommunalt huvudmannaskap är det svårt att motivera varför just denna nya planerade bebyggelse skulle föreslås få detta.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs huvudsakligen av den privatägda fastigheten Bälinge-Nyvla 11:3. Planläggningen berör sammanlagt fem privata fastigheter och en marksamfällighet enligt listan nedan:

- Bälinge-Nyvla 1:3
- Bälinge-Nyvla 4:2
- Bälinge-Nyvla 4:42
- Bälinge-Nyvla 4:69
- Bälinge-Nyvla 11:3
- Bälinge-Nyvla S:3

Inom planområdet finns en marksamfällighet för vägar och diken. Det finns även anläggningsamfälligheter för väg och avloppsledning.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen innehåller ett markreservat för gemensamhetsanläggning. Syftet med markreservatet är att reservera ett markområde så att detta inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att en gemensamhetsanläggning inrättas för att nå pumpstationen i planområdets norra del. En sådan gemensamhetsanläggning bedöms vara av väsentlig betydelse för att nå pumpstationen samt att nyttja vägen för jordbruket.

Vid detaljplanens genomförande ska Uppsala Vatten och Avfall AB ansöka om anläggningsförrättning hos lantmäteriet.

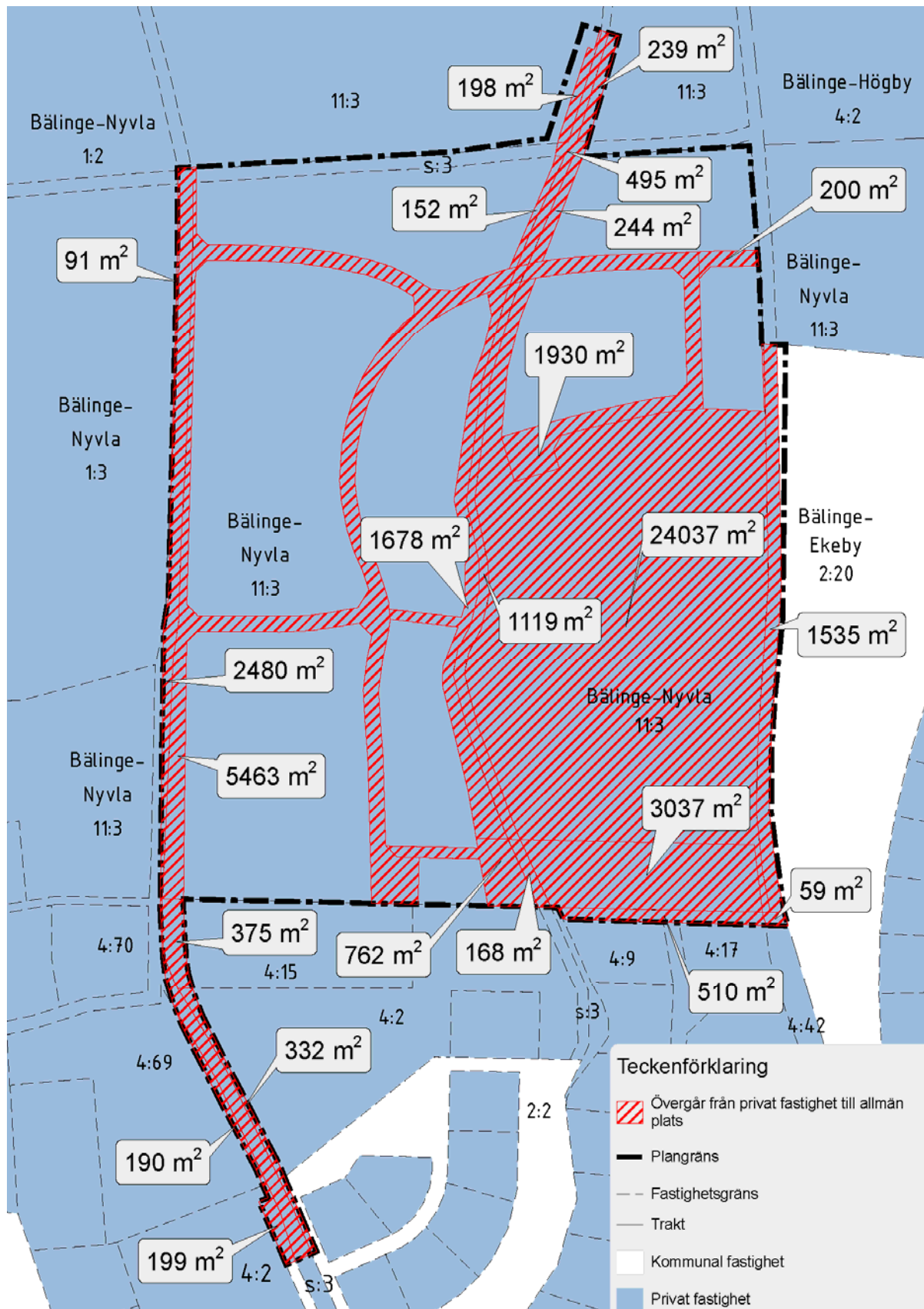
Gata, park och natur utformas som allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. Som huvudman för gata, park och natur bildas en eller flera samfällighetsföreningar, som ansvarar för drift, skötsel och underhåll av dessa.

Servitut och rättigheter

Inom planområdet finns tre servitut för avlopp och vattenledningar. Servituten kan komma att beröras i och med att verksamhetsområdet för vatten och avlopp utökas till att inkludera bebyggelsen i planområdet vid detaljplanens genomförande. Utanför planområdet finns ytterligare tre servitut för avlopp och vattenledning. Inom planområdet finns en marksamfällighet och fem anläggningsamfälligheter.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanens genomförande medför att fastighetsgränserna i planområdet förändras. En del av marken för gator, park och naturområden övergår från privat mark till allmän plats. På nästa sida illustreras konsekvenserna för fastigheterna inom planområdet.



Karta som visar konsekvenserna för fastigheterna inom planområdet.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Exploatören bekostar utbyggnad av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. För de fastigheter inom den befintliga bebyggelsen som kräver pumpning av spillvatten för att kunna ansluta till kommunalt vatten- och avlopp får fastighetsägarna själva bekosta installation, drift och skötsel av pumparna. Det åligger fastighetsägarna för dessa tomter att själva hantera dagvatten inom den egna fastigheten.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

En arkeologisk undersökning kommer att behöva genomföras för att ta bort fornlämningarna 3 och 4 (se illustration sidan 13).

För att kunna använda Tingstuvägen som gång- och cykelväg krävs en ansökan om tillstånd hos länsstyrelsen när detaljplanen vunnit laga kraft.

Byggskedet

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

Ledningar

Följande ledningsägare finns inom eller i anslutning till planområdet vid en ledningskoll genomförd i oktober 2016:

- Skanova
- IP Only
- Upplands energi (matarkabel, serviskabel)
- Gatubelysning

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar 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

Efter detaljplanens genomförande kommer stora delar av planområdet att bestå av genomsläppliga ytor. Den nya bebyggelsen bedöms därför inte öka belastningen på dagvattennätet.

För att bidra till att skapa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering i kommunen ska Uppsala kommuns dagvattenprogram följas. De övergripande målen i dagvattenprogrammet är att bevara vattenbalansen, skapa en robust dagvattenhantering, ta recipienthänsyn och berika landskapet.

PLANENS KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Sammanfattning av behovsbedömningen

En behovsbedömning, daterad 2015-09-21, har upprättats. Sammantaget visar behovsbedömningen att:

- Ängs- och åkermark tas i anspråk för bebyggelse. Utbyggnadsprincipen överensstämmer med tidigare utbyggnader och exploateringen följer översiktsplanens intentioner. Den nya bebyggelsen utgör ett naturligt tillväxtområde i Bälunge och kan inordnas i den befintliga bebyggelsestrukturen.
- Det öppna åkerlandskapet förändras. I det fortsatta planarbetet bör ingå att redovisa hur bebyggelsen skall förhålla sig till omgivande landskap och Nyvla by. Särskilt viktigt är att studera områdets avslutning mot norr och mötet med det öppna landskapsrummet.
- Utbyggnaden sker i ett fornlämningsrikt område och dessa ska hanteras med varsamhet.
- Trafiken kommer att öka lokalt i området och en anslutning från Hembygdsvägen, utöver befintlig anslutning vid Nyvlavägen, skapar en bättre trafiklösning.
- God bebyggd miljö kan skapas i en ort med service (skola, förskola med mera).
- Kollektivtrafik med hög turtäthet finns. Området kan anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem. Därmed bör trycket på att etablera spridd bebyggelse, som är sämre ur hållbarhetssynpunkt, minska i och omkring Bälunge.

Med utgångspunkt i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, bedöms ett genomförande av detaljplan för Bälunge-Nyvla inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkens 6 kapitel 11 § behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2015-10-13 att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kapitel 11 §.

Beslut om betydande miljöpåverkan

I samband med beslut om plansamråd tog plan- och byggnadsnämnden beslut om att ett genomförande av detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan.

Efter samråd med länsstyrelsen har planområdet minskat i storlek. Detaljplanen möjliggör ingen ny bebyggelse öster om Tingstuvägen. Behovsbedömningens slutsatser kvarstår. De stora skillnaderna är att mindre jordbruksmark tas i anspråk och ingen ny väganlutning mot den bebyggda miljön öster om planområdet skapas. Denna förändring medför att Nyvlavägen hanterar all fordonstrafik till och från området, men dock i något mindre omfattning än den planerade utbyggnaden som behovsbedömningen baseras på.

Miljöaspekter

Landskapsbild

Den föreslagna bebyggelsen ses som en naturlig fortsättning av tätorten Bälunge och tar stöd mot befintlig bebyggelse i Nyvla by och vegetationen öster om planområdet. På detta sätt undviker den föreslagna nya bebyggelsen att göra anspråk på det öppna landskapsrummet norr om Bälunge.

Kulturmiljö

Detaljplanens genomförande innebär att två fornlämningar i planområdets västra del tas bort för att möjliggöra bostadsbebyggelse. Den del av fornlämningen Bälinge 284:1, som ligger väster om bäckfåran, kommer också att tas bort för att möjliggöra ny bebyggelse.

Detaljplanens genomförande med en utbyggd lekplats kan integreras i rörelsestråket från Bälingskolan och norrut till Tingstukällan. Detta bidrar till att synliggöra platsens historia och förstärka Tingstuvägen som historiskt stråk.

Runstenen längs Nyvlavägen föreslås kunna flyttas antingen inom planområdet eller till dess ursprungliga plats.

Naturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ta i anspråk brukningsvärd åkermark. Bälinge är en prioriterad tätort som ska ges möjlighet att utvecklas och möjliggöra ny basservice, samt skapa underlag att upprätthålla befintlig basservice. Delar av planområdet har exkluderats efter att marken inte bedömts lämplig för ändamålet. Bälinge har få andra platser där bostadsbebyggelse är möjlig och begränsade möjligheter till förtätning inom den befintliga bebyggelsestrukturen. Behovet av bostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge är svårt att tillgodose på annan plats inom tätorten. En utbyggnad av tätorten där befintliga anslutningspunkter till det kommunala vatten- och avloppsnätet kan nyttjas, och som inryms inom dess tekniska kapacitet, bedöms vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig.

Den biotopskyddade åkerholmen i planområdets östra del ligger på mark som planläggs som naturmark (**NATUR1**). Åkerholmarna har stor betydelse för Bälinge eftersom större sammanhängande skogar saknas.

Rekreation och friluftsliv

Den del av planområdet som inte bebyggs planläggs som naturmark. Detta område är rikt på fornlämningar. Rörelsestråket längs Tingstuvägen ges möjlighet till att förstärka sitt rekreativa värde. Den lekpark som detaljplanen möjliggör kan integreras i rörelsestråket från Bälingskolan och norrut till Tingstukällan.

Mark och vatten

Generellt sett bidrar ett småhusområde till en liten föroreningsbelastning. Dagvatten kommer förmodligen att nå Nyvlabäcken. Recipienten för dagvatten är Fyrisån, via Nyvlabäcken, Åloppebäcken och Junkilsån.

Resurshushållning

Planområdet kan anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem genom att planområdet gränar mot anslutningspunkten i Nyvlavägen. Därmed bör trycket på att etablera spridd bebyggelse, som är sämre ur hållbarhetssynpunkt, minska i och omkring Bälinge.

Småhusbebyggelse i orter på landsbygden kan generera en högre användning av bil som transportmedel. Planområdets närhet till kollektivtrafik med hög turtäthet genom busshållplatsen vid Bälingskolan ger möjlighet till hållbart resande. En större befolkning i en prioriterad tätort som Bälinge skapar även möjligheter till att stärka serviceutbudet och minska behovet av resor till Uppsala och övriga orter för service.

Hälsa och säkerhet

Planrådet ansluts via Nyvlavägen vilket medför mer trafik jämfört med utgångsläget. Trafiken kommer att öka längs Nyvlavägen, och vägens korsning med Allmäningsvägen kommer bli mer belastad med ett ökat antal boende i området. Nyvlavägen rätas ut och breddas för att möjliggöra ett ökat trafikflöde och en separat gång- och cykelväg. Gång- och cykeltrafik kan även ske på den gamla grusbelagda Tingstuvägen som blir ett komplement till gång- och cykelvägen längs Nyvlavägen. Störningar från befintlig entreprenadverksamhet och jordbrukets trafik bedöms inte utgöra någon större risk.

Den trånga passagen utmed Nyvlavägen utanför planområdet, där gångbana saknas, uppmäter cirka 80 meter. Eftersom det innebär en kortare sträcka för oskyddade trafikanter som ska söderut antas gatan nyttjas av dessa. Det finns därmed ett behov av att reducera hastigheterna utmed gatan och uppmärksamma bilister om oskyddade trafikanter längs denna sträcka. Fysiska åtgärder kan också hjälpa till att reducera hastigheten utmed sträckan. Exempelvis kan det befintliga övergångsstället på Nyvlavägen höjas upp för att skapa ett mer trafiksäkert övergångsställe och cykelpassage. Detta bidrar även till att hastigheterna på sträckan mellan övergångsställe och korsningen med Allmäningsväg kommer att reduceras. Det går även att förbättra trafiksäkerheten och tryggheten genom att arbeta med belysningen på sträckan.

Sociala aspekter

Detaljplanen möjliggör mindre flerbostadshus, radhus och parhus. Denna typ av bebyggelse skapar möjligheter till ett mer blandat bostadsutbud i Bälinge, vilket bidrar till att skapa variation. Detta kan skapa bättre förutsättningar för exempelvis en åldrande befolkning att bo kvar i Bälinge.

Trygghet, tillgänglighet och barnperspektiv

Detaljplanen reglerar gaturummet längs huvudgatan genom planområdet med syftet att skapa ett tydligt och ordnat gaturum med ökad känsla av trygghet. Längs Nyvlavägen planläggs en gång- och cykelväg med syftet att skapa en trafiksäker anslutning till övriga Bälinge och Bälingskolan. Det ges även möjlighet att nyttja fornlämningen Tingstuvägen som komplement till den planerade gång- och cykelvägen. Tingstuvägen skapar ett rörelsestråk som sträcker sig från planområdet direkt till Bälingskolan och busshållplatsen.

Detaljplanen möjliggör även en lekpark med syfte att främja rörelse och lek i en del av Bälinge som har ett underskott på anlagda lekplatser.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen berör miljöbalkens 3 kapitel. Brukningsvärd jordbruksmark enligt 4 § bedöms kunna tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och detta behov bedöms inte kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Utveckling av en prioriterad tätort, servicenod och landsbygdsnärings räknas till sådant väsentligt samhällsintresse i kommunens översiktsplan. Detaljplanen berör även kulturmiljön i form av fornlämningar. Detaljplanen bedöms sammantaget vara i överensstämmelse med miljöbalkens 3 kapitel 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör inte riksintressen enligt miljöbalkens 4 kapitel.

Detaljplanen kan indirekt beröra miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten enligt miljöbalkens kapitel 5. Detta med anledning av att recipienten för dagvatten är Fyrisån, via Nyvlabäcken, Åloppebäcken och Jumkilsån. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens 5 kapitel.

Detaljplanen berör miljöbalkens 7 kapitel avseende det generella biotopskyddet. En biotopskyddad åkerholme finns inom planområdet. Dessa miljöer är skyddade och det är förbjudet att vidta åtgärder eller bedriva verksamheter som kan skada naturmiljön i dessa biotoper. Markområdet med åkerholmen är planlagt som naturmark. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens 7 kapitel.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens 8 kapitel.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, exploatören Propio Fastigheter och ägarna av fastigheten Bälinge-Nyvla 11:3.

Situationsplan och illustrationer har tagits fram av Propio Fastigheter AB. Utredningar och underlag har gjorts av Creanova och Iterio AB. Arkeologiska utredningar har gjorts av Upplandsmuseet.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Linus Pettersson. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, plantekniker
Julia Stålnacke, konsult mark- och exploatering

Planhandlingarna har granskats av Marie-Louise Elfström, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2020-04-02

Torsten Livion
detaljplanechef

Linus Pettersson
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2019-05-16

Datum
2020-04-03Diarienummer
PLA 2012-020020

Detaljplan för Bälinge-Nyvla 11:3,

Normalt planförfarande

SAMRÅDSLISTA / GRANSKNINGSLISTA

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

Landstingservice i Uppsala län

PostNord

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

Namngivningsnämnden

Gatu- och samhällsmiljönämnden

Idrott- och fritidsnämnden

