

# Detaljplan för Bälinge-Nyvla 11:3

## Information - samråd

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Uppsala kommun

6 april 2020

# Vad är en detaljplan?

Plan- och bygglagen (PBL) reglerar hur man gör en detaljplan.

Med en detaljplan reglerar kommunen användningen av mark- och vattenområden.

Detaljplanen styr vad marken inom planområdet får användas till och byggnadernas placering, storlek och utseende m.m.

Ett grundkrav är indelningen i allmän plats och kvartersmark.

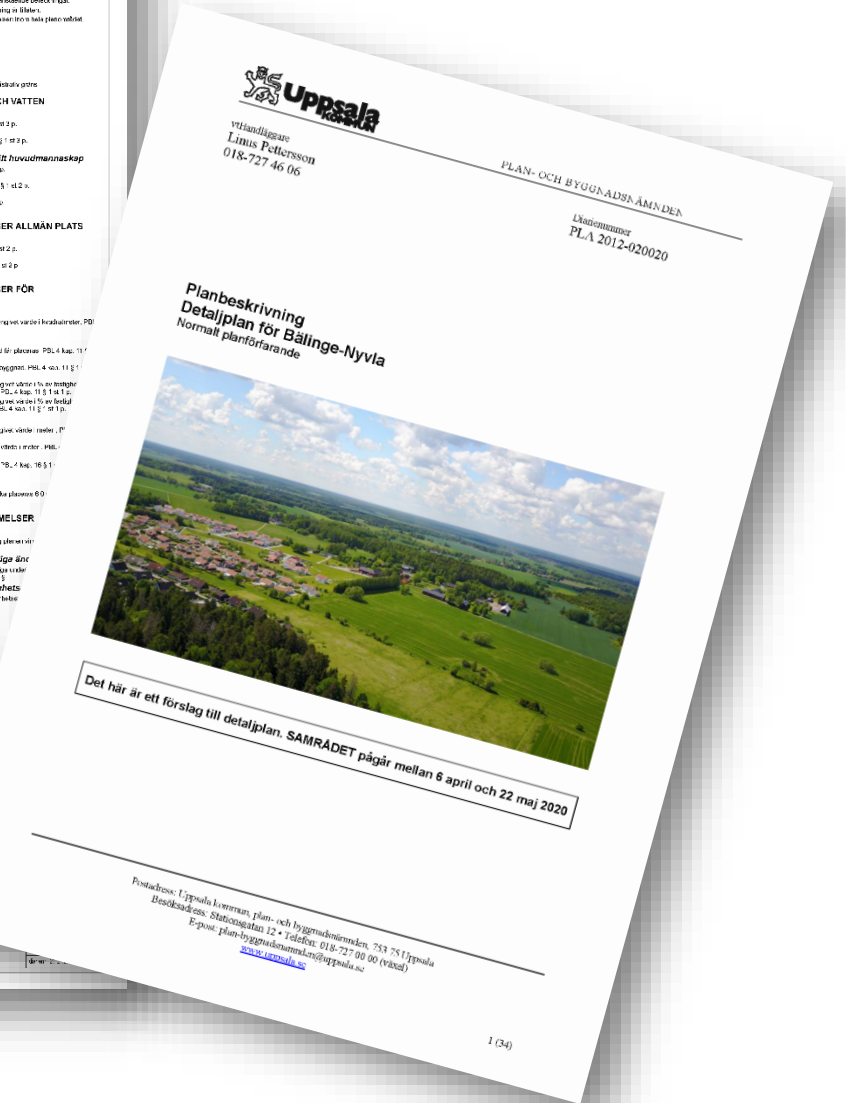
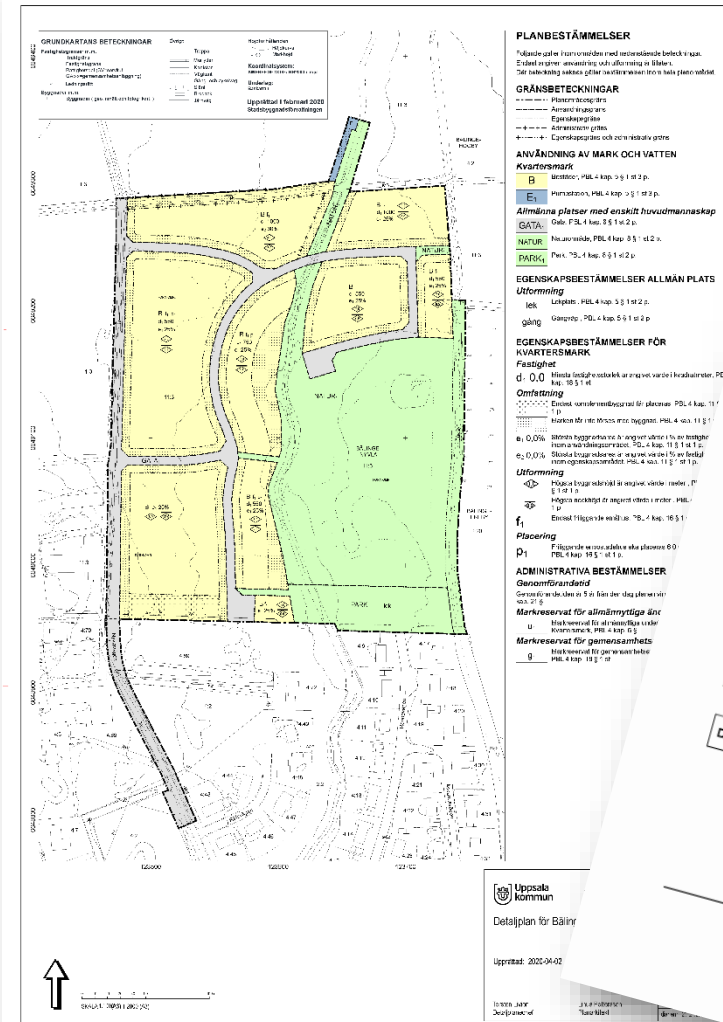
Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter.

Detaljplanen ger en byggrätt som ligger till grund för bygglovsprövning.

# Planhandlingar

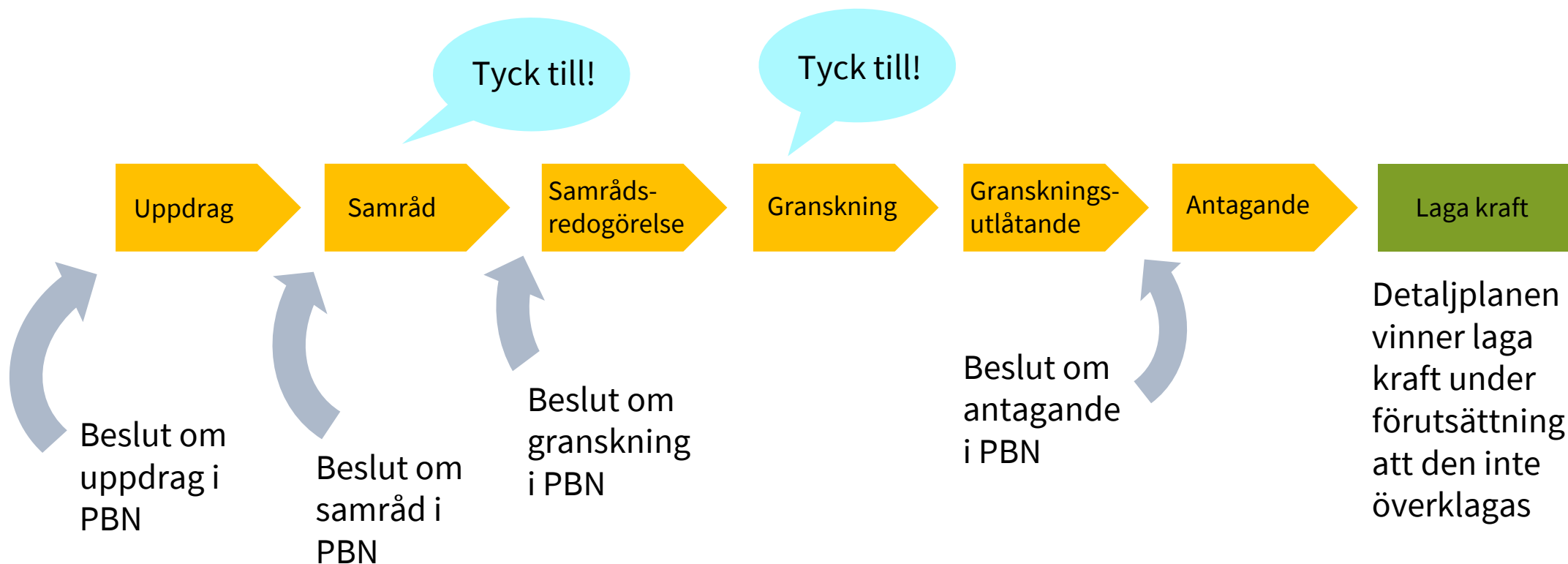
Samrådsförslaget utgörs av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Utredningar, som underlag för detaljplanens innehåll



# Planprocessen

Planarbetet bedrivs med olika processer beroende på ärendets innehåll och komplexitet. Denna detaljplan handläggs med **normalt planförfarande**

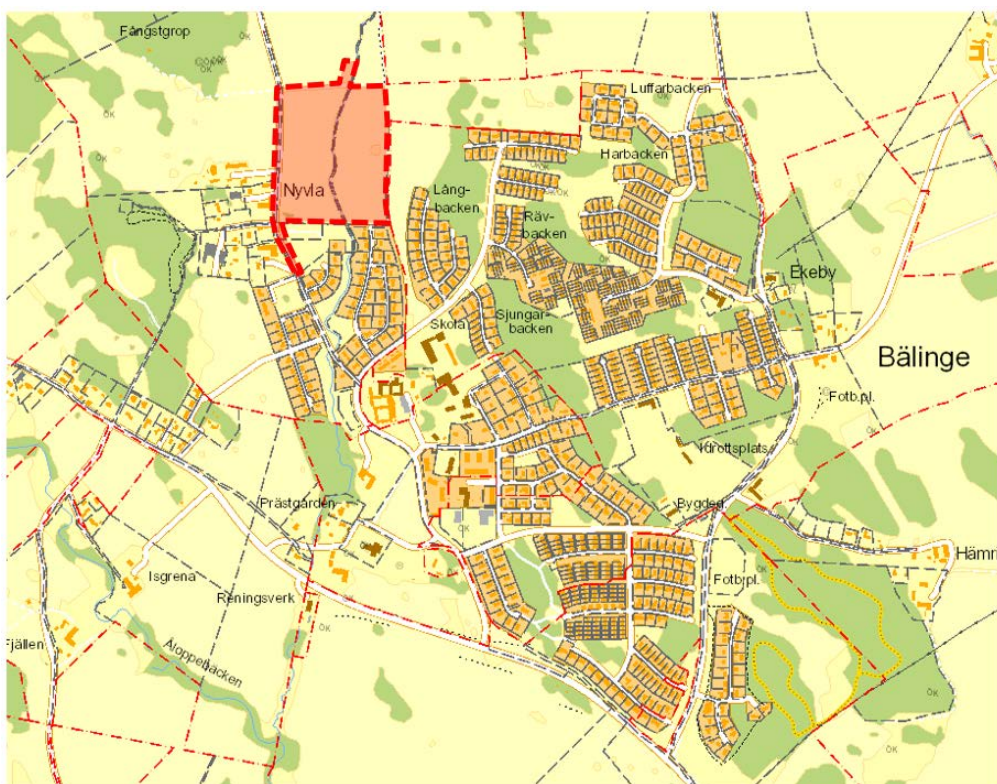


PBN = Plan- och byggnadsnämnden



# Detaljplan för Bälinge-Nyvla 11:3

## Geografiskt läge



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



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

# Detaljplanens syfte och huvuddrag

## Detaljplanens syfte

Att möjliggöra

- cirka 75 bostäder
- en allmänt tillgänglig lekpark
- en pumpstation
- och delvis ny dragning av Nyvlavägen.

## Detaljplanens huvuddrag

Merparten av bostäderna utgör friliggande småhus. Detaljplanen inkluderar en del av Nyvlavägen, som används som tillfartsväg till planområdet. Detaljplanen möjliggör förbättringsåtgärder och en gång- och cykelväg till följd av den ökade trafiken.

Planområdet möjliggör tre olika typer av bebyggelse. Den första typen är en tätare bebyggelse längs Nyvlavägen i planområdets sydvästra del. Norr om detta område föreslås friliggande småhus på upp till två våningar. 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. Detaljplanen möjliggör även en pumpstation för att säkerställa en fungerande lösning för spillvatten.



# Översiktsplanen och detaljplaner

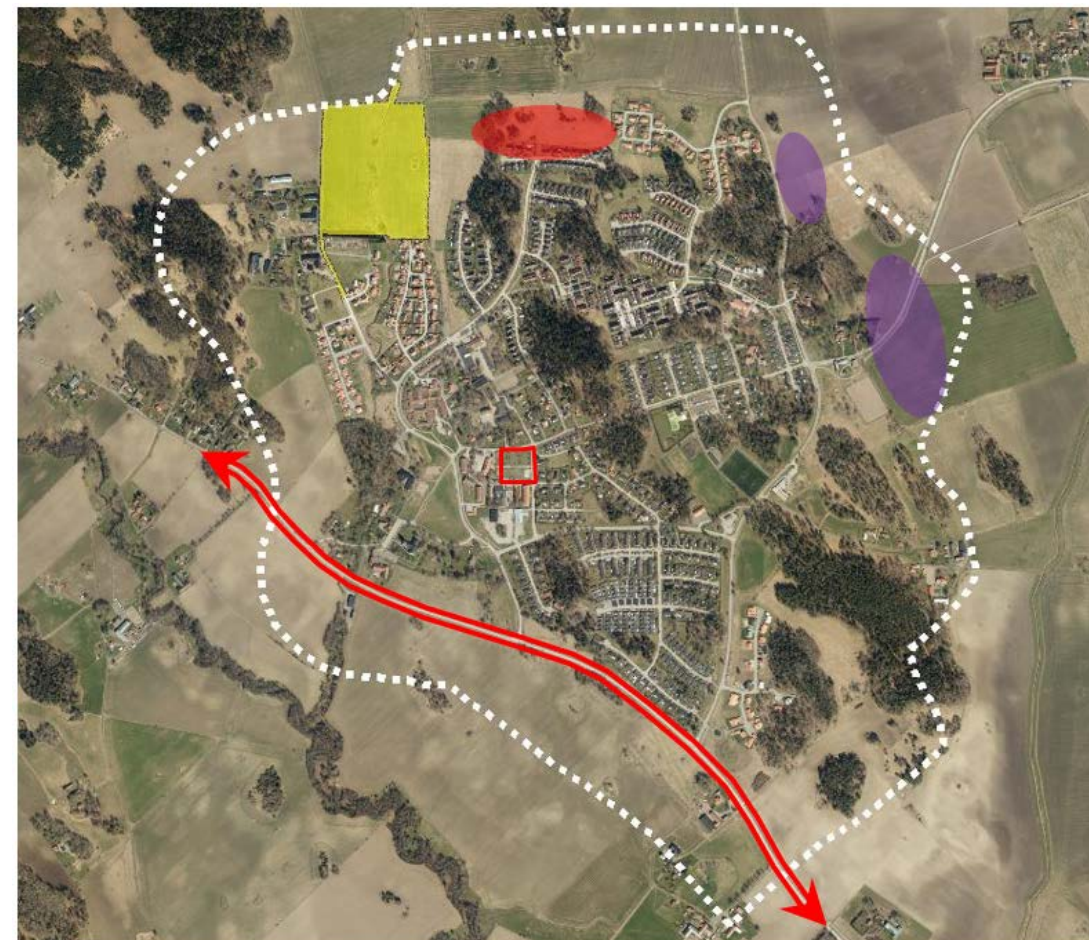
## Översiktsplan

Planområdet ligger inom en så kallad prioriterad tätort på landsbygden. Utveckling av prioriterad tätorter, servicenoder och av landsbygdsnäringen räknas till väsentliga samhällsintressen.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

## Detaljplan

- Planområdet omfattas inte av någon gällande detaljplan
- Planområdet ansluter till tre gällande detaljplaner



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.

# Program

Före detaljplanen gjordes ett planprogram med syfte att pröva en utbyggnad av småhus i norra delen av Bälinge. Utbyggnaden föreslog småhus i fyra bebyggelsegrupper (område A i bilden nedan) norr samt två områden norr om, respektive väster om, Hembygdsvägen (område B i bilden nedan).

## Följande i detaljplanen avviker från programmet:

Minskat planområde på grund av påträffade fornlämningar.

Annan bebyggelsestruktur, en samlad utbyggnad istället för en mer uppdelad bebyggelse.

Förskolan med en tomt på 10 000 kvm utgår efter programmet. En ny förskola planeras istället på en annan för ändamålet mer passande tomt utanför detta planområde.

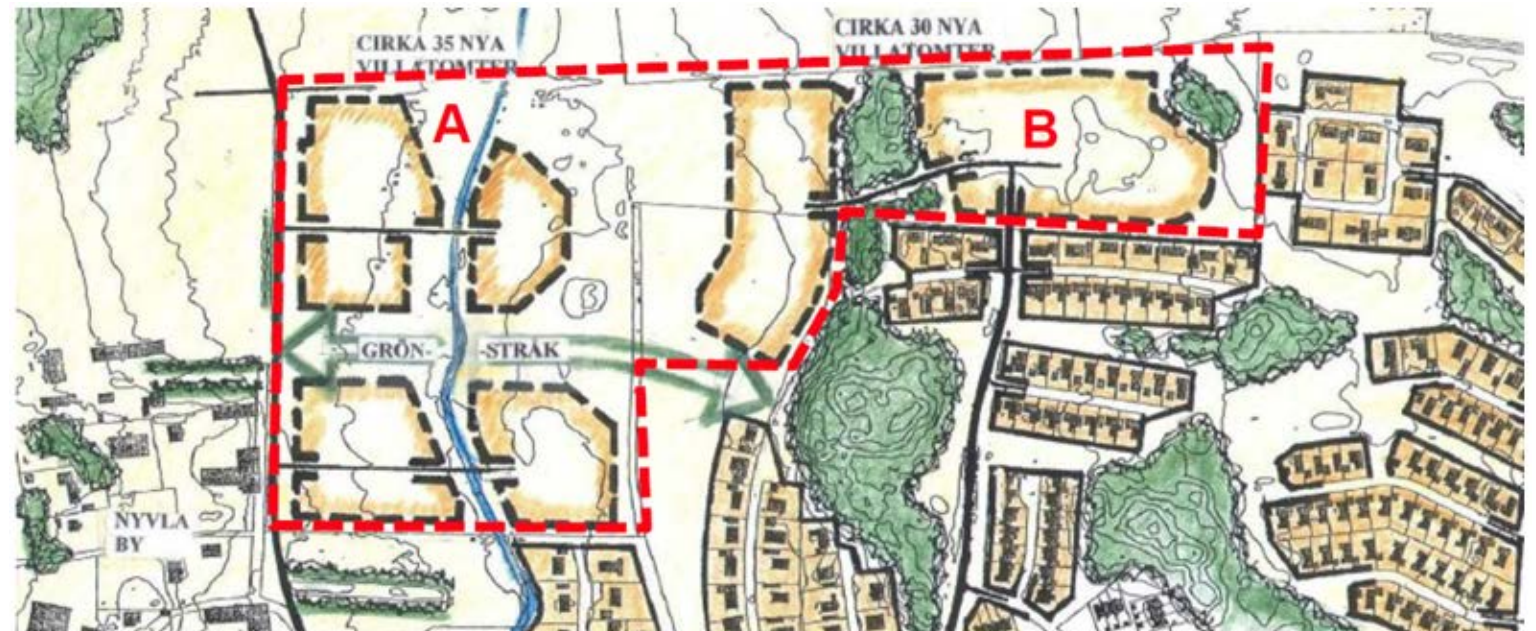


Illustration över en möjlig utbyggnad enligt programmet för Bälinge-Nyvla. Det tidigare genomförda planprogrammets avgränsning illustreras med röd streckad linje.



# Platsens förutsättningar



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



- Planområdet består av ängs- och jordbruksmark.
- Bälingebygden är rik på fornlämningar.
- Tingstuvägen, ett rekreativstråk genom planområdet.



# Planförslaget



Illustration över möjlig utbyggnad inom planområdet.



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.



Illustration över den föreslagna bebyggelsen. Sektion A-A illustrerar hur bebyggelsen förhåller sig till de befintliga byggnadsvolymerna längs Nyvlavägen, och hur den planerade bebyggelsen kan placeras i förhållande till markhöjderna ner mot Nyvlabäcken.



Illustration som visar möjlig utformning av ny bebyggelse. Sektion B-B illustrerar hur bebyggelsen möter den nya gatan genom planområdet.

# Bebyggelsetyper

## Bebyggelsetyp A



Illustration över den föreslagna bebyggelsen. Sektion A-A illustrerar hur bebyggelsen förhåller sig till de befintliga byggnadsvolymerna längs Nyvlavägen, och hur den planerade bebyggelsen kan placeras i förhållande till markhöjderna ner mot Nyvlabäcken.



Illustration som visar möjlig utformning av ny bebyggelse.



## Bebyggelsetyp B



Illustration som visar möjlig utformning av ny bebyggelse. Sektion B-B illustrerar hur bebyggelsen möter den nya gatan genom planområdet.

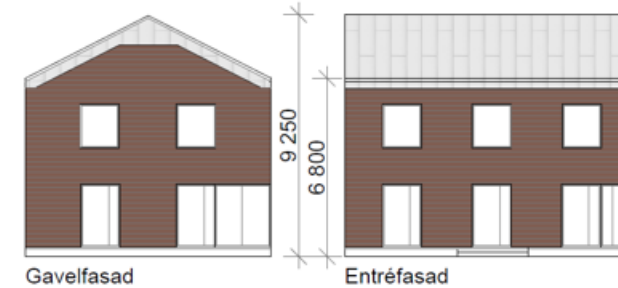


Illustration som visar möjlig utformning av ny bebyggelse.



## Bebyggelsetyp C



Illustration som visar möjlig utformning av ny bebyggelse.

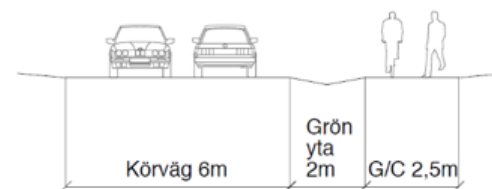




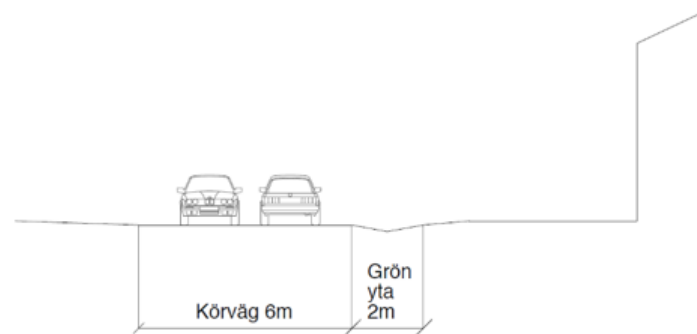
# Gatutyper och rörelsestråk



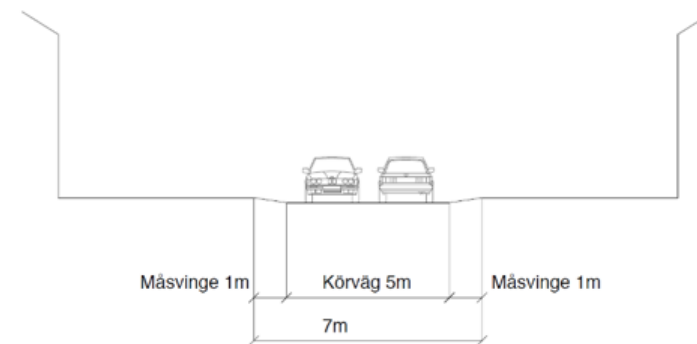
Illustration av gatutyper och rörelsestråk inom planområdet. Gul streckad linje illustrerar nya gång- och cykelkopplingar som detaljplanen möjliggör. Gröna linjer illustrerar gröna stråk och visuella kopplingar. Blå linje illustrerar bäckfåran genom planområdet.



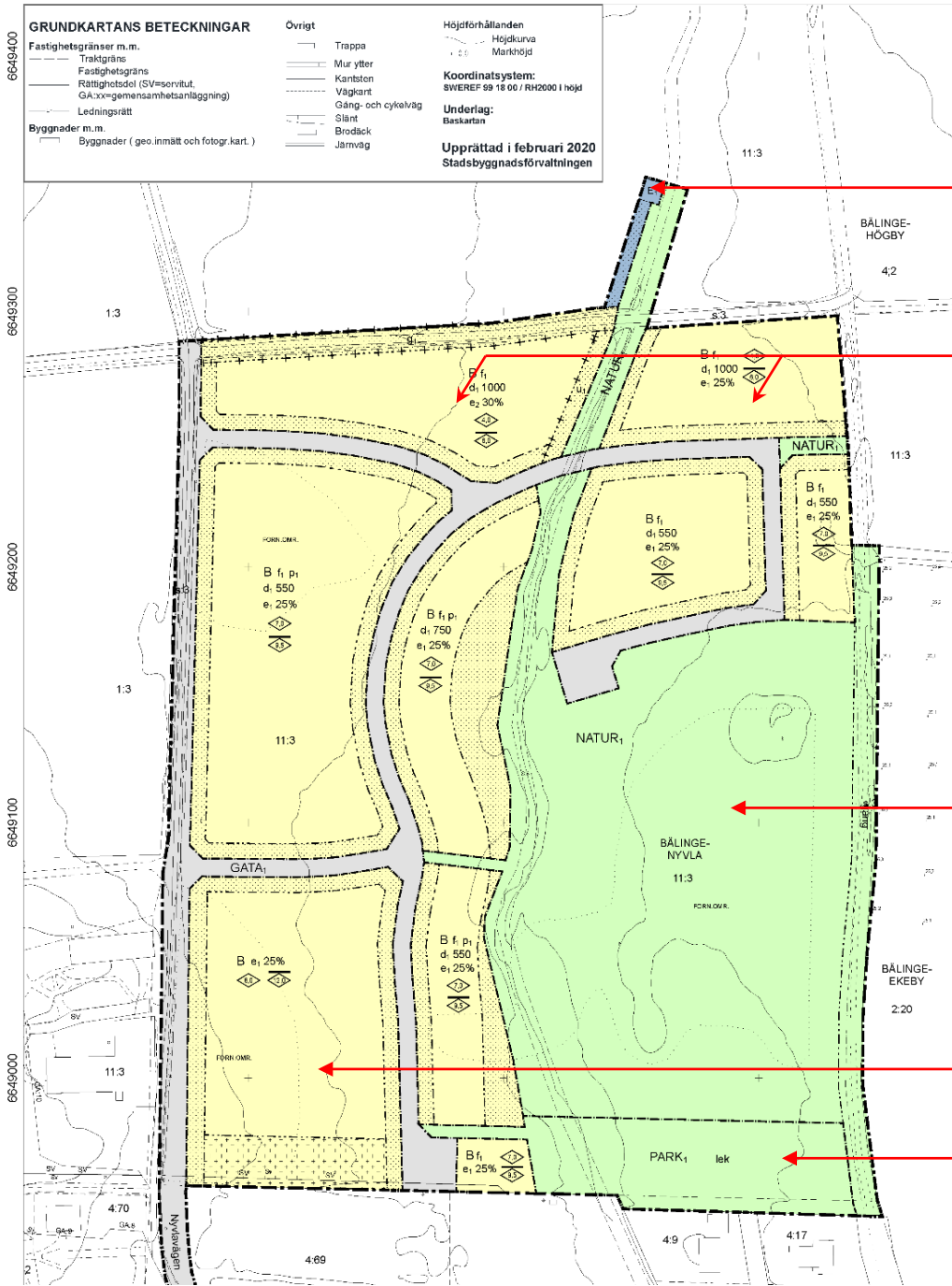
Sektion som illustrerar lokalgata A.



Sektion som illustrerar lokalgata B.



Sektion som illustrerar lokalgata C.



## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- + - + - Administrativ gräns
- + · + · + · + Egenskapsgräns och administrativ gräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Kvartersmark**
- B** Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
  - E<sub>1</sub>** Pumpstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

### Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

- GATA<sub>1</sub>** Gata, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.
- NATUR<sub>1</sub>** Naturområde, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.
- PARK<sub>1</sub>** Park, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

- Utformning**
- lek** Lekplats, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
  - gång** Gångväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Fastighet**
- d<sub>1</sub> 0,0** Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter, PBL 4 kap. 18 § 1 st
- Omfattning**
- Endast komplementbyggnad får placeras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>1</sub> 0,0%** Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>2</sub> 0,0%** Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Utformning**
- Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f<sub>1</sub>** Endast friliggande småhus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Placering**
- p<sub>1</sub>** Friliggande enbostadshus ska placeras 6,0 meter från gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid**
- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, PBL 4 kap. 21 §
- Markreservat för allmännyttiga ändamål**
- u<sub>1</sub>** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §
- Markreservat för gemensamhetsanläggningar**
- g<sub>1</sub>** Markreservat för gemensamhetsanläggning. Kvartersmark, PBL 4 kap. 18 § 1 st

Ny pumpstation

Låg bebyggelse, bebyggelsetyp **C**, som möter det öppna jordbrukslandskapet

Bebyggelsetyp **B** inom övriga delar

Fornlämningsrikt område, fornlämningar lämnas kvar på naturmark

Bebyggelsetyp **A** inom denna del

Parkområde med plats för en lekpark

# Nästa steg i processen

- Samrådet pågår fram till den 22 maj.
- Efter samrådet sammanställs alla yttranden i en samrådsredogörelse.
- Ett reviderat förslag ställs sedan ut för granskning, efter beslut av plan- och byggnadsnämnden (PBN).
- Efter granskningen tas en antagandehandling fram och ett beslut om godkännande fattas av PBN.
- Tre veckor efter beslut om antagande vinner detaljplanen laga kraft och gäller därefter (under förutsättning att den inte överklagas).
- Bygglov kan ges och nya byggnader kan uppföras när detaljplanen vunnit laga kraft.





# Frågor och synpunkter?

För att hantera dina synpunkter formellt vill vi att du skriver med egna ord, senast den 22 maj, på något av följande sätt:

- Epost: [plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se](mailto:plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se)
- Formulär på hemsidan: <https://www. uppsala.se/arbetskatalog/sidor-under-arbete/torsten-e/detaljplan-for-balinge-nyvla---samrad/lamna-synpunkter-pa-detaljplan-for-balinge-nyvla---samrad/>
- Brevpost: Uppsala kommun, Plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala

Har du frågor under samrådstiden?

[linus.pettersson2@ uppsala.se](mailto:linus.pettersson2@ uppsala.se)