

Handläggare
Kajsa Reslegård
018-727 47 44

Diarienummer
PBN 2015-000306

Planbeskrivning

Detaljplan för Bälinge skola m.fl.

Standardförfarande

SAMRÅDSTID mellan 11 april och 27 maj 2019



Översiktsbild, planområdet markerat med vit streckad linje.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE	4
MILJÖBALKEN.....	4
Miljöbalken 5 kap	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	4
Miljöbalkens övriga kap	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner	6
Kommunala riktlinjer	6
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Plandata.....	7
Allmän områdesbeskrivning	8
Stadsbild	9
Naturmiljö.....	10
Friytor.....	13
Kulturmiljö	15
Bebyggelse och gestaltning	16
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	20
Trafik och tillgänglighet.....	21
Hälsa och säkerhet.....	22
Teknisk försörjning	25
PLANENS GENOMFÖRANDE	26
Organisatoriska åtgärder	26
Tekniska åtgärder	26
Ekonomiska åtgärder.....	27
Fastighetsrättsliga åtgärder	27
PLANENS KONSEKVENSER	29
Nollalternativ	29
Miljöaspekter	29
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	30
Översiktsplan.....	30
Miljöbalken.....	30

HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Dagvattenutredning, daterad 2018-06-27

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen på Stationsgatan 12, biblioteket i Bälinge och 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).

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 bygglovsprövning.

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 Uppsala kommun Skolfastigheter AB. Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av Tengbom.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen för att *Uppsala kommun Skolfastigheter AB* ska kunna fastighetsbilda flera fastigheter med skolverksamhet. Detaljplanen syftar även till att på sikt möta behovet av fler skolplatser inom Bälinge genom att möjliggöra för en om- och tillbyggnad av Bälinge skola. Detaljplanen innebär en effektivare markanvändning för Bälinge skola genom att högre bebyggelse i den norra delen av skolområdet tillåts.

På skolområdet för Bälinge skola finns det två äldre skolhus, uppförda på 1840-talet respektive 1920-talet, som är kulturhistoriskt värdefulla. Detaljplanen syftar därför även till att bevara de två äldre skolbyggnadernas karaktärer samt säkerställa att den nya tillkommande bebyggelsen ska utformas med hänsyn till de befintliga natur- och kulturvärden. Detaljplanen syftar vidare till att genom varsamhetsbestämmelser bevara karaktärsdragen för Hagmarkens skola.

PLANENS HUVUDDRAG

Detaljplanen omfattar de tre skolorna Bälinge skola, Hagmarkens skola och Klockarbols förskola. Planläggningen innebär att markanvändningen ändras från *Allmänt ändamål* och *Centrumverksamhet* till *Skola*.

Orten Bälinge är i en expansiv fas och planläggning som möjliggör nya bostäder pågår. I takt med att befolkningen ökar finns behov av större lokaler och planläggningen ska vara långsiktig för att antalet elever på skolan ska kunna öka under en längre tid.

Detaljplanen medger en mer effektiv markanvändning av skolområdet, vilket innebär att elevantalet kan öka samtidigt som friytan på skolgården säkerställs. I dag går cirka 400 elever på skolan och den nya exploateringen möjliggör ett elevantal på 630 elever (maximalt 700 elever). Flera av Bälinge skolas nuvarande skolbyggnaderna föreslås att ersättas med högre byggnader.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 5 kap

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Fyrisån och berör därmed miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

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

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2016-05-16, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att effekterna av detaljplanens genomförande är små. Fler elever kan dock innebära mer transporter och mer avfall. Det centrala läget på orten samt närheten till kollektivtrafik bedöms gynna hållbara transportsätt. Vidare är ett syfte med planläggning att få en mer effektiv markanvändning samtidigt som detaljplanen ska ta hänsyn till de natur och kulturvärden som finns. Ett genomförande av detaljplanen överensstämmer med både översiktsplanen och Uppsala kommuns landsbygdsprogram.

Plan- och byggnadsnämnden tar ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Bälinge skola inte medför betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken 6:11 och att en miljöbedömning enligt Miljöbalken 6:11–6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2016-09-16 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Efter upprättandet av behovsbedömningen och samrådet med länsstyrelsen om densamma har planområdet utvidgats till att även innefatta Hagmarkens skola och Klockarbols förskola. Förändringen av planområdet ändrar inte kommunens samlade bedömning om att planen genomförande inte medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen tar ställning till det utvidgade planområdets miljöpåverkan under samrådet.

Miljöbalkens övriga kap

I norra delen av planområdet finns en allé som omfattas av det generella biotopskyddet (Miljöbalken 7 kap, §11).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan finns mål om att skolor ska ha tillgång till närbelägen mark som är lämplig och stimulerande för barns utevistelse, lek och naturstudier. Ett ställningstagande finns också att gårdsmiljön tillsammans med omgivande varaktiga friytor ska ha tillräcklig storlek och kvalitet för att möjliggöra utomhuspedagogik.

Bälinge är en av Uppsala kommuns prioriterade tätorter. De prioriterade tätorterna ska utvecklas som inbjudande och levande lokalsamhällen. Basservice och andra grundläggande funktioner ska finnas och utvecklas i möjligaste mån i centrala lägen. Förutsättningar för utveckling av verksamheter och arbetsplatser i lämpliga lägen ska tas tillvara. Kulturmiljöer och lokala byggnadstraditioner är viktiga utgångspunkter för orternas bebyggelseutveckling.

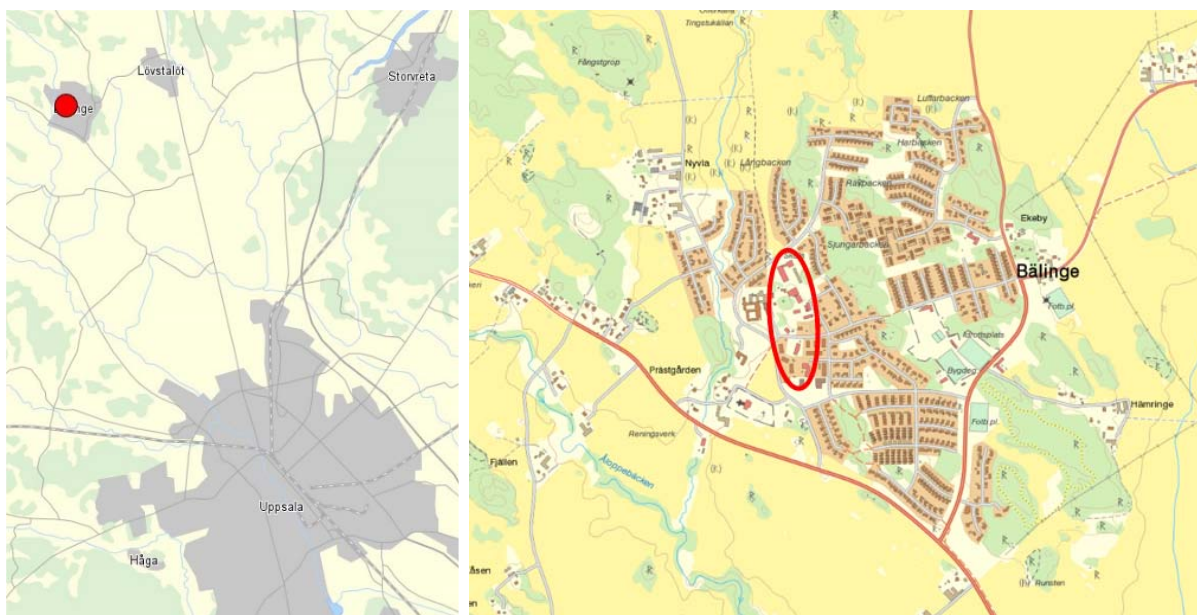
Grundskolor behöver utrymme på skolgården för att klara sina uppdrag inom idrott och hälsa samt att ge eleverna möjlighet till varierande rörelseaktiviteter under rast- och fritidsverksamhet. Stora öppna ytor är viktiga för att ge plats för spring, bollsporter, gruppövningar samt idrott. Gården ska vara utformad så att det finns möjligheter att förlägga delar av undervisningen utomhus när lärare/elever så önskar. Utemiljön bör stimulera nyfikenhet, lek och lärande.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger i Bälinge tätort, drygt en mil norr om Uppsala stad.



Kartorna visar planområdets ungefärliga geografiska läge i förhållande till Uppsala stad samt inom tätorten.

Areal

Planområdets totala area är drygt 52 hektar.

Markägoförhållanden

Uppsala kommun är lagfaren ägare till Bälinge-Ekeby 2:20, Bälinge 3:1 samt Bälinge 1:34. I och med planläggningen kommer marken att regleras till Uppsala kommun Skolfastigheter AB.

Uppsala kommun Skolfastigheter AB är lagfaren ägare till Bälinge-Ekeby 1:177.

Svenska Kyrkan Prästlönetillgång är lagfaren ägare till delen av Kyrkvägen som ingår i planområdet.

Tidplan

Detaljplanen hanteras med standardförfarande. Planarbetet bedrivs med den preliminära tidplanen att detaljplanen ska antas av plan- och byggnadsnämnden under hösten 2019. En handlingsplan för hur evakueringen av verksamheten ska hanteras arbetas fram parallellt med detaljplanearbetet. Projektstart för ombyggnad av Bälinge skola är planerat att ske efter att en godtagbar evakueringslösning säkerställts och detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

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

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet utgörs av tre skolområden med flera skolbyggnader som ligger väl integrerat i tätorten. I omgivningen finns huvudsakligen småskalig villabebyggelse samt flerbostadshus i två våningar. Inom 500 meter från planområdet finns också kyrka och idrottsanläggning, vidare finns även annan service och handel inom tätorten. Utemiljön kring Bälinge skola är en stor kvalitet i området med stora uppvuxna träd, hällmark och viss topografi ger en varierad och stark karaktär. På skolområdet finns bollplaner och anlagda lekplatser.



Översiktsbild med de tre skolområdena, Bålinge skola markerad med röd streckad linje, Hagmarkens skola markerad med grön streckad linje och Klockarbols förskola markerad med blå streckad linje.

Stadsbild

Förutsättningar

Planområdet ligger centralt i Bålinge tätort. Byggnaderna inom planområdet är av varierad karaktär med olika kulörer och material men präglas, liksom närområdet, av småskalighet.



Bilderna visar några av byggnaderna inom planområdet.

Förändringar

Detaljplanen tillåter en utbyggnad av Bälinge skola med större volymer än högre byggnadshöjd. Förslaget möjliggör byggnadshöjder som motsvarar bebyggelse på upp till tre våningar. Stadsbilden kommer i första hand påverka området vid Allmäningsvägen eftersom detaljplanen möjliggör högre byggnadshöjd. Med god gestaltning bedöms dock detta inte påverka stadsbilden negativt eftersom höjden fortfarande är förhållandevis småskalig.

Kring Hagmarken skola och Klockarbols förskola bekräftar planförslaget befintlig markanvändning och bebyggelse.

Naturmiljö

Förutsättningar

Bälinge skola

Bälinge skolas utemiljö har stora kvalitéer med stora uppvuxna träd, hållmark och viss topografi som tillsammans bidrar till en varierad och stark karaktär. Förutom dessa naturkvalitéer finns också bollplaner och lekutrustning i området.





Områdesbilder från Bälinge skolas skolgård.

I norra delen av planområdet längs med Allmänningssvägen finns en allé med fem oxlar och kring en av bollplanerna finns cirka 15 träd, mestadels lönnar, som är placerade i rad. Alléer som uppfyller följande definition omfattas av det generella biotopskyddet (Miljöbalken 7 kap §11).

Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.

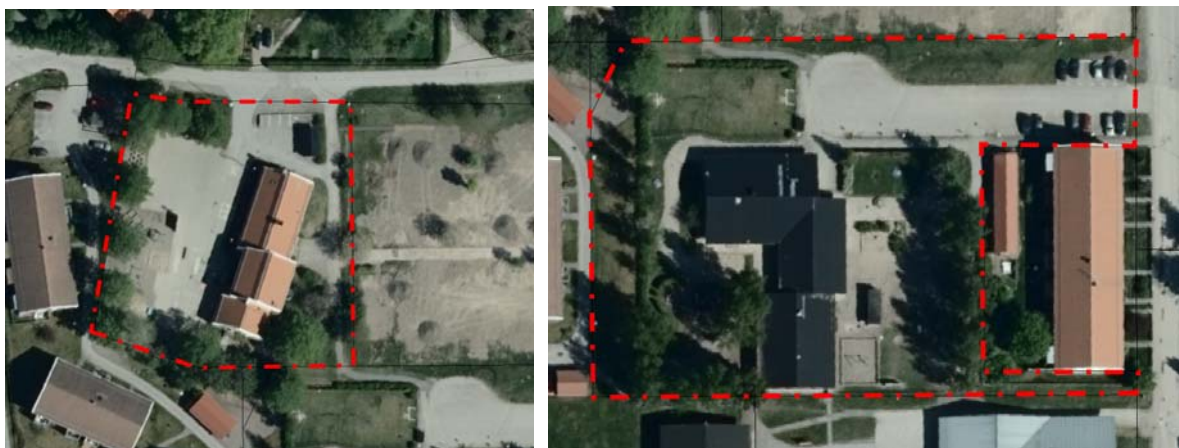
Inom ett biotopskyddsområde får inte åtgärder vidtas som kan skada naturmiljön så som nedtagning av träd, rot- eller stamskador på grund av anläggningsskador. För sådana åtgärder krävs dispens från länsstyrelsen. Dispens får endast ges om det finns särskilda skäl.



Allé med oxlar i planområdet norra del till vänster och kartbild som visar trädens placering kring bollplanen till höger.

Hagmarkens skola och Klockarbols förskola

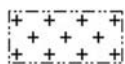
Skolorna kring Hagmarkens skola och Klockarbols förskola är mindre och innehåller främst gräsytor och stora ytor som är hårdgjorda ytor med inslag av lövträd.



Hagmarkens skola till vänster och Klockarbols förskola till höger.

Förändringar

Eftersom de tillkommande skolbyggnaderna planeras att ersätta de befintliga byggnaderna kan stora delar av den befintliga skolgården kring Bälinge skola bevaras.



Några delar av Bälinge skolas skolgård fredas från ny bebyggelse och de karaktärs-
skapande elementen, så som träd och hållmarker kan bevaras. Södra delen av
området kring de gamla skolhusen planläggs med korsmark, vilket innebär att
endast komplementbyggnader får uppföras. Korsmarkens syfte är att spara de

karaktärsskapande elementen samtidigt som skolområdet kan kompletteras med bland annat förrådsbyggnader eller skärmtak för cykelparkeringar. Korsmarken skapar även ett respektavstånd till de gamla skolbyggnaderna och miljön kring dem.

Inom den södra delen av planområdet förväntas ingen betydande förändring av naturmiljön ske.

Friytor

Förutsättningar

Bälinge skola

På Bälinge skola går idag drygt 400 elever i förskoleklass och årskurserna 1–5. Hagmarkens skola har i dagsläget cirka 140 elever, jämnt fördelat på förskola och grundskola. Klockarbols förskola består av fyra avdelningar med plats för 72 barn.

I Boverkets allmänna råd gällande friytor vid skolor och förskolor står följande:

Friytan bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Friytan bör kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet.

Skolområdet kring Bälinge skola har förhållandevis stora gårdsmiljöer och Boverkets riktlinje att barn i grundskola ska ha minst 30 kvadratmeter friyta per barn uppnås med marginal. Friytorna har varierade karaktärer vilket också är positivt. Byggnadernas placering gör dock att utemiljön delas upp i flera mindre enheter vilket gör att dess kvaliteter som naturområde försvagas jämfört med om de hade varit mer sammanhängande.

Den befintliga idrottshallen på Bälinge skola är placerad centralt på skolgården och delar av gården i en tydlig nordlig- och sydlig del. Passagen förbi idrottshallen på den västra sidan av idrottshallen är smal och avgränsas av fastighetsgränsen som markeras med ett stängsel. På den östra sidan av idrottshallen avgränsas passagen av en bollplan med höga stängsel.



Flygfoto över Bälinge skola, skolområdet för Bälinge skola är markerat med vit streckad linje. Passagerna förbi idrottshallen på är markerade med röda pilar .



Västra passagen förbi idrottshallen till vänster och till höger den östra passagen.

Hagmarkens skola och Klockarbols förskola

Skolgården till Hagmarkens skola består till stor del av en plan asfalterad yta med inslag av större lövträd. Friytan för eleverna på Hagmarkens skola är lägre än Boverkets rekommendationer, och uppgår till cirka 23 kvadratmeter per barn. Mellan Hagmarkens skola och Klockarbols förskola finns en mindre gräsplan. Klockarbols förskolas utemiljö är tydligt uppdelad i två delar där förskolebyggnaden avskärmar de två delarna, gårdsmiljöerna är varierande men har en grön karaktär med gräsytor, buskar och lövträd. Friytan per barn på Klockarbols förskola överstiger Boverkets rekommendationer och uppgår till cirka 60 kvadratmeter per barn.

Förändringar

Detaljplanen medger en större exploatering för Bälinge skola och möjliggör därmed ett större elevantal. Det här innebär att friytan per elev minskas. Trots att elevantalet ökas till maximalt 700 elever blir friytan 39 kvadratmeter per elev, vilket ligger väl i linje med Boverkets rekommendationer. För att undvika att skolgården kring Bälinge skola upplevs som tvådelad föreslås att matsal och kök även fortsättningsvis placeras i den södra delen av tomten. I och med den placeringen kommer eleverna naturligt utnyttja större delar av skolgården.

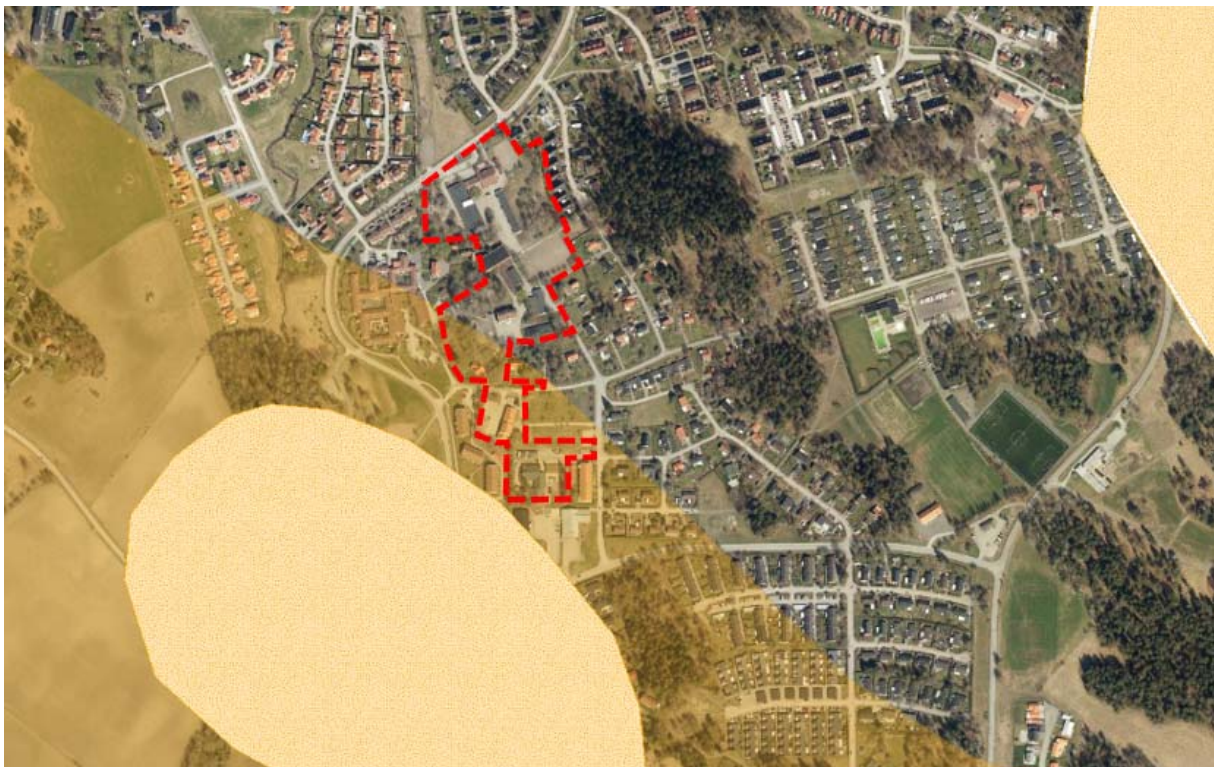
För Hagmarkens skola och Klockarbols förskola förväntas inga förändringar ske. Vid eventuell förändring av skolmiljöerna ska Boverkets rekommendationer om antal kvadratmeter fria per barn vara vägledande.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Södra delen av planområdet ingår i den utpekade kommunala kulturmiljön, *Uppsalaslätten och Junkilsåns dalgång (U7)*. Kulturmiljön är ett sammanhängande kulturlandskap som rymmer värdefulla miljöer från forntid, medeltid och nyare tid. *Uppsalaslätten och Junkilsåns dalgång* är även utpekat som riksintresse för kulturmiljövården, utbredningen för riksintresset och den kommunala kulturmiljön skiljer sig och riksintresset berör inte planområdet.

Den kommunala kulturmiljökärna som angränsar till planområdet i söder utgörs av Bälinge kyrka med tillhörande prästgård och gårdsanläggningar.



Kommunal kulturmiljö markerad med transparent gul färg och kommunal kulturmiljökärna markerad med heltäckande gult fält. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Förändringar

I de delar av planområdet som ligger inom den utpekade kommunala kulturmiljön förväntas inga förändringar ske. Planområdet avskärmas dessutom av befintlig bebyggelse som ligger mellan planområdet och den utpekade kulturmiljön, detaljplanens genomförande bedöms därför inte påverka den kommunala kulturmiljön *Uppsalaslätten och Junkilsåns dalgång*.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet omfattas av de tre skolområdena Bälunge skola, Hagmarkens skola och Klockarbols förskola. Planområdet omsluts av villabebyggelse, flerbostadshus i två våningar och ett vårdboende samt en öppen yta som planeras att bebyggas med flerbostadshus i tre våningar.

Bälunge skola innefattar förskoleklass, låg- och mellanstadium samt fritidshem. Merparten av skolbyggnaderna är i en våning. I skolområdet ingår även två sammanbyggnad idrottshallar. Idrottshallarna ligger centralt på skolområdet och skärmar av skolans huvudbyggnad i den norra delen från matsal, slöjdsal och det äldre skolbyggnaderna som ligger i områdets södra del.

De andra två skolorna, Hagmarkens skola och Klockarbols förskola, ligger på södra sidan av Kyrkvägen. Skolbyggnaderna är i 1-2 våningar.

Skolbyggnaderna inom området har varierade åldrar. Den äldsta byggnaden är från 1840-talet men byggnader finns även från 50-, 60-, 70- samt 90-talet. Skolbyggnaderna i området är huvudsakligen byggda i ett plan men har olika fasadmateriell, kulörer och tidsåldrar. Två av byggnaderna på inom Bälunge skola har i en kulturhistorisk byggnadsinventering (*Skolhus i Uppsala kommun, Dellbeck, 2001*) bedömts ha stora kulturhistoriska värden. Båda byggnaderna har i en inventering bedömts ha bevarandevärda kulturmiljövärden med detaljer som ger området en historisk och lantlig karaktär.

Skolhuset – skolmuseet

Skolhuset är områdets äldsta byggnad och är från 1847. Byggnaden är uppförd i en våning med inredd vind. Byggnaden har betongsockel och liggtimmerstommen, fasaderna är av stående faluröd locklistpanel med svarta knutar och vita foder. Fönstren har vita spröjsade kopplade bågar. Byggnadens entré markeras med en stor öppen veranda med två separata entrédörrar. Taket är ett sadeltak täckt med röda enkupiga tegelpannor. På taket finns två tegelskorstenar med profilerade krön. Byggnadens exteriör har till stor del bevarats och värdena bedöms finnas i fasadpanelen, fönsterformarna, takteplet, skorstenarna samt verandan.

Delar av vindsplanet i skolhuset är inrett som ett skolmuseum. Muséet invigdes 1993 och är iordningställt som en skolmiljö från mitten av 1800-talet. I övrigt är byggnaden utrymd. Intill skolhuset fanns tidigare ett uthus som revs under 2017.

Skolfastigheter har tidigare fått avslag på en ansökan om rivningslov på skolhuset. Skolhuset bedöms vara i behov av tillgänglighetsanpassning för att kunna fortsätta användas för skolverksamhet och det kommunala bolaget har föreslagit att byggnaden ska frigöras från skolan.



Bilderna visar Skolhuset från 1847 med det invändiga skolmuseet på vindsvåningen.

Folkskolan – fritidshemmet

Folkskolan är från 1928 och byggnaden är uppförd med faluröd fasspontpanel med vita listverk och knutar. Byggnaden är i en våning med inredd vind och delar av byggnaden inrymmer källare. Taket är ett högt brutet sadeltak täckt med röda betongpannor. Fönstren är höga korspostfönster med vita kopplade bågar och överstycken med profilerade gavelmotiv med 20-talsklassicistiskt uttryck. Byggnaden har två utvändiga ståltrappor för utrymning från vinden. Byggnadens bedöms vara välbevarad och dess värden finns i fasadpanelen, fönstren, entrépartiet med kolonner samt tempelgaveln. Den äldre folkskolan används i dagsläget som fritidshem.



Folkskolan från 1928, foto: Stadsbyggnadsförvaltningen, och flygbild över Bälinge skola från 1947, bild från Upplandsmuseets digitala museum, foto: Flygtrafik AB.

Hagmarkens skola

Hagmarkens skola är i en till två våningar, delvis med suterrängvåning. Byggnadens mittparti med huvudentrén är i två våningar. Byggnadens sadeltak är täckt med rött tegel. Fönstren är symmetriskt placerade och på den andra våningen i byggnadens mittparti återfinns franska balkonger istället för fönster. Fasaderna är i gul puts.



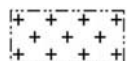
Hagmarkens skola.

Förändringar

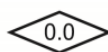
Flera av byggnaderna som tillhör Bälinge skola är i dåligt skick och föreslås därför rivas för att ge plats åt nya byggnader i större skala och med placeringar som ger större och tydligare gårdsstrukturer. Detaljplanen möjliggör nybyggnation och ersättning av skolbyggnaderna. I norra delen av skolområdet kring Bälinge skola tillåts ny bebyggelse bli högre i förhållande till nuvarande bebyggelse. Där regleras byggnadshöjden till max 14 meter vilket motsvarar tre våningar.



Marken får inte förses med byggnad. I anslutning till angränsande fastigheter får ingen bebyggelse uppföras. Denna bestämmelse införs för att säkerställa möjligheten att underhålla byggnaderna och nå alla sidor av fasaden utan att vistas på annan fastighet. Prickmarken bidrar säkerställer även att byggnader inte placeras för nära gatan vilket kan påverka trafiksäkerheten negativt.

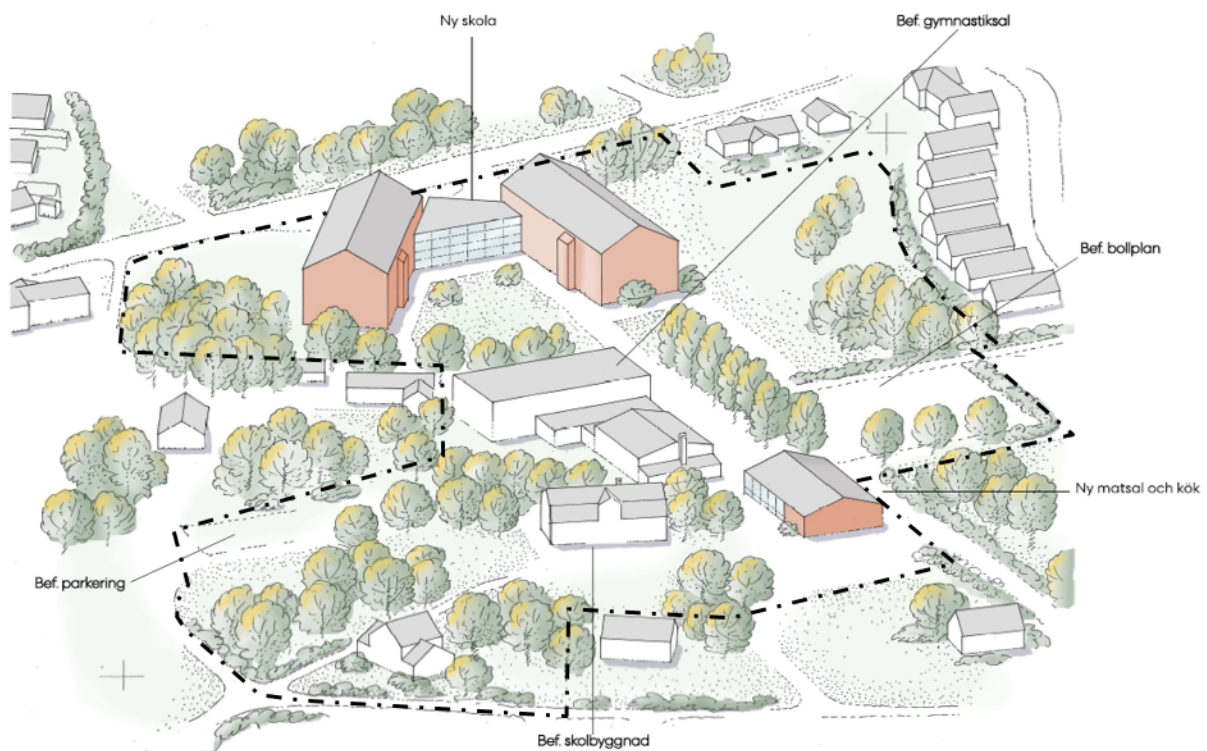


Marken får endast förses med komplementbyggnad. Med komplementbyggnad menas byggnader som utgör komplement till huvudbyggnaden till exempel förråd eller miljöhus. Korsmarken syftar även till att bevara delar av skolgården kring Bälinge skola som har höga naturkvaliteter.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter. Byggnadshöjden regleras till 14,0 meter för bebyggelsen i norra delen av skolområdet för Bälinge skola. Med denna bestämmelse möjliggörs en högre bebyggelse än tidigare vilket bidrar till en mer effektiv markanvändning. Resterade del av planområdet regleras med maximal byggnadshöjd på 8,0 meter vilket motsvarar byggnadshöjden i gällande detaljplaner.

- e₁** *Största byggnadsarea är angivet värde i m². Exploateringsgraden inom Bälinge skola regleras med största tillåtna byggnadsarea per egenskapsområde. Exploateringsgraden möjliggör utbyggnad och ersättning av byggnader i norra delen av skolområdet för Bälinge skola samt minde kompletteringar kring matsalsbyggnaden. Byggrätten möjliggör även att idrottshallen centralt i området kan ersättas med en ny fullstor idrottshall.*
- e₂** *Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet. För Hagmarkens skola och Klockarbols förskola regleras exploateringsgraden med största tillåtna byggnadsarea per fastighet. Exploateringsgraden möjliggör mindre kompletteringar genom antingen utbyggnad av befintliga byggnader eller nya mindre fristående byggnader inom fastigheterna.*



Möjlig utformning av skolmiljön kring Bälinge skola. Skolområdet markerat med svart streckad linje. Illustration av Tengbom.

Varsamhetsbestämmelser

För att de kulturvärden som finns inom planområdet även fortsättningsvis ska ge karaktär och miljöskapande värden i området så skyddas de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i detaljplanen. De två äldre skolhusen får inte rivras eller förvanskas och skolhusens karaktärsdrag ska bevaras. Karaktärsdragen består främst av arkitekturen som är speciellt för skolbyggnader från 1840-tal respektive 1920-tal samt ovan uppräknade värden för respektive byggnad. För skolhuset och folkskolan införs följande varsamhetsbestämmelser:

Rivningsförbud för båda de äldre skolhusen:

r₁ *Byggnad får inte rivas.*

Varsamhetsbestämmelser för båda de äldre skolhusen:

k₁ *Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller arkitektonisk utformning ska bibehållas.*

k₂ *Listverk och andra fasaddekarationer ska bibehållas.*

k₃ *Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga.*

k₄ *Skorstenar med profiler ska bibehållas.*

Varsamhetsbestämmelser för skolhuset:

k₅ *Taktäckning ska vara rött, enkupigt lertegel.*

k₆ *Fasader ska vara av trä och målas med falurödfärg.*

Varsamhetsbestämmelser för folkskolan:

k₇ *Fasader ska vara av fasspontpanel och målas med falurödfärg.*

k₈ *Taktäckning ska vara av rött tegel.*

Hagmarkens skola har bedömts också bedömts som bevarandevärd och förses med skyddsbestämmelser om att fasadmaterial, takbeläggning samt fönsterutformning. Hagmarkens skola förses med följande varsamhetsbestämmelser:

k₃ *Fönster ska till form, material, proportioner och färgkulör vara lika ursprungliga.*

k₈ *Taktäckning ska vara av rött tegel.*

k₉ *Fasadmaterial ska vara av puts och målas med kulör där ursprunglig färgsättning är vägledande. Eventuell förändring av färgsättning ska bestäms i samråd med stadsbyggnadsförvaltningen.*

Tillgänglighet för funktionshindrade

Marken inom planområdet är till största delen är plan och skolområdena kan angöras från flera håll.

Eftersom verksamheten på Bälinge skola är uppdelad i olika byggnader behövs parkeringsplatser anläggas i anslutning till samtliga byggnader som inhyser verksamheter. Parkeringsplatser för funktionshindrade ska anläggas inom 25 meter från byggnadernas huvudentréer. Eftersom marken inom planområdet är plan finns det goda förutsättningar att skapa en tillgänglig gårdsmiljö för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgängligheten ska studeras i detalj i bygglovsskedet.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Bälinge skola

Vägarna kring skolområdet är lågt trafikerade. Angöring till skolans huvudbyggnad sker via Allmänningssvågen. Där finns en vändslinga som används för leveranser och avfallshandling, slingan trafikerades även av regionsbussar och skolskjutsar i linjetrafik. Busshållplats finns i direkt anslutning till skolan och trafikerades med 3–4 avgångar per timme. Regionbussarna använder slingor för att kunna vända, då Allmänningssvågen är en återvändsgata. Vissa av avgångarna regleras vid skolan, vilket innebär att chaufförerna har sina raster där. Bussarna står då stilla i början av slingan. Utanför slingan längs med Allmänningssvågen finns en kantstensparkering som används för personbilar som hämtar och lämnar vid skolan. Eleverna passerar då slingan med bussar och leveranserna för att nå skolan.

I södra delen av skolområdet finns två angöringar till skolområdet. Matsalsbyggnaden, dit merparten av skolans leveranser sker, angörs via Stenvågen och via Lundgårdsvågen nås en parkering som används av skolans personal. Bälinge skola kan även nås via en gång- och cykelväg i öster som leder in till idrottshallen i mitten av planområdet.

I västra delen av skolområdet för Bälinge skola finns en befintlig parkering med cirka 20 parkeringsplatser som har infart från Lundgårdsvågen. Parkeringsplatsen används av skolans personal och också som parkering till idrottshallarna.

Hagmarkens skola och Klockarbols förskola

Hagmarkens skola nås via Kyrkvågen och i nordöstra delen av fastigheten finns cirka 10 parkeringsplatser. Klockarbols förskola nås via Klockarbolsvågen som har en förlängning inom fastigheten vilken avslutas med en vändplan i anslutning till förskolan. Vågen kantas av parkeringsplatser.

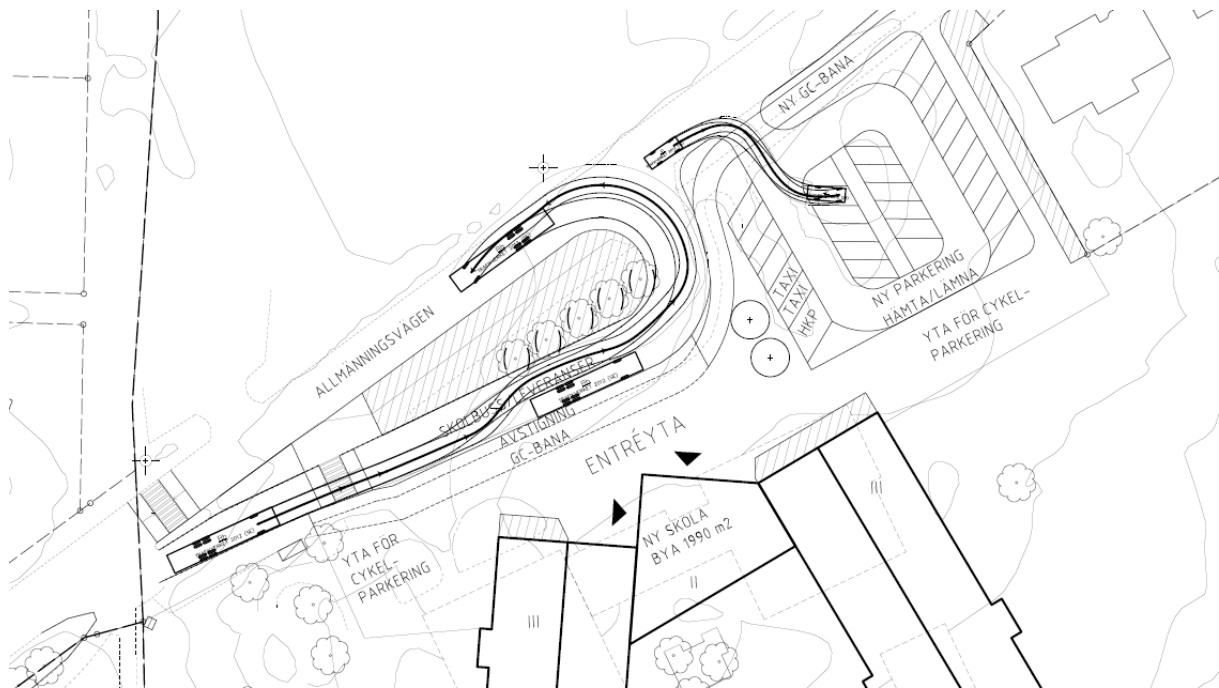
Kyrkvågen som korsar planområdet är i den, vid planens framtagande, gällande detaljplanen till viss del planlagd som parkmark. Vågen är iordningställd och används som väg.

Förändringar

GATA *Gata.* Detaljplanen bekräftar den nuvarande utformningen av slingan vid Allmänningssvågen och möjliggör för en viss breddning. Eftersom slingan samnyttjas av regionbussar, skolskjutsar samt leveranser och avfallshandling planläggs slingan som allmän plats med användningen GATA.

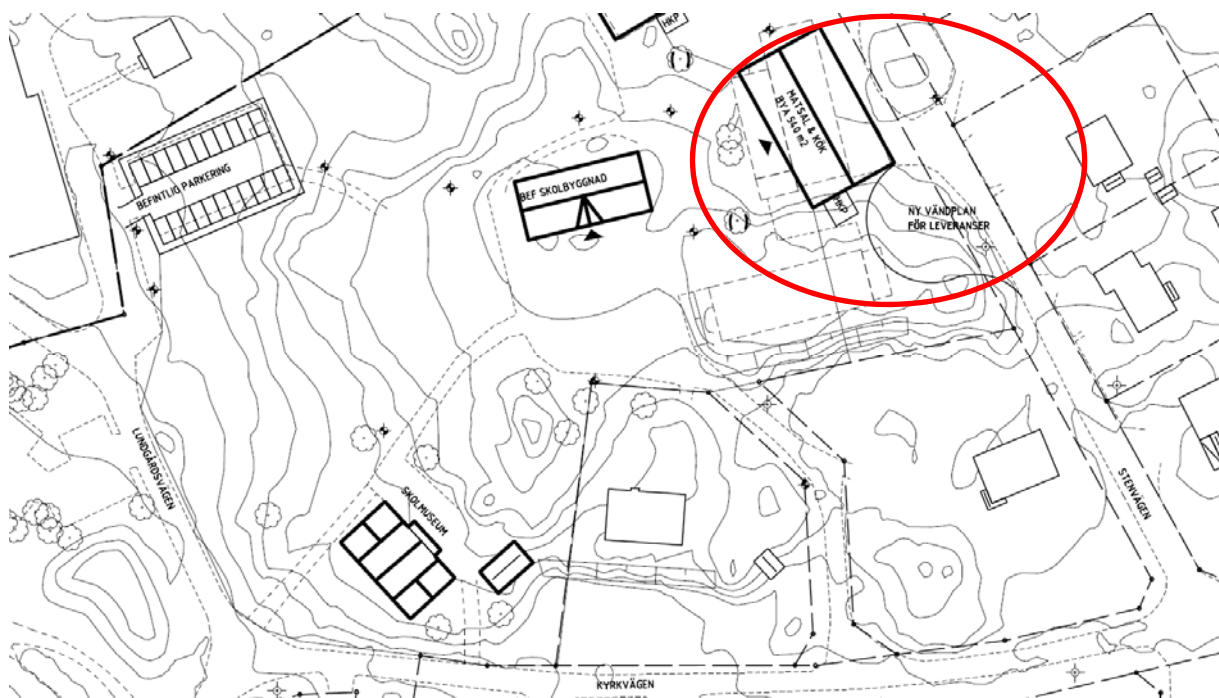
Även den delen av Kyrkvågen som berörs av detaljplanen planläggs som GATA vilken bekräftar den befintliga markanvändningen.

Kantstensparkeringen längs med Allmänningssvågen tas bort för att inte uppmuntra hämta/lämna som kråver att eleverna korsar slinga med bussarna. För att separera biltrafiken anläggs nya parkeringsplatser med en kombinerad slinga för hämta/lämna. Parkeringsplatserna används för tillgänglighetsparkeringar, skolskjutsar med taxi, besöksparkeringar samt personalparkeringar. Gång- och cykelvägen dras om så att den kommer närmare skolan så att eleverna inte behöver korsa in- och utfarter för trafik.



Förslag till angöring och parkering vid Allmänningssvågen.

Matsal och kök förläggs till en separat byggnad där varuleveranser och angöring sker söderifrån via Stenvågen, där en ny vändplan anläggs.



Förslag till ny vändplan för angöring och leveranser till matsalsbyggnaden.

Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt Uppsala kommuns bullerkartering för vägar genomförd 2017, är bullernivåerna i området låga. Stora delar av området har beräknats ha nivåer under 40 dBA ekvivalent nivå och vid de byggnader om områden som ligger närmast vägarna når de ekvivalenta nivåerna som mest 55 dBA.



Utdrag ur Uppsala kommuns bullerkartering för vägar (2017), planområdet är markerat med svart streckad linje.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i området är god och halterna för kvävedioxid och partiklar bedöms klara miljö kvalitetsnormerna och miljömålen.

Dagvatten

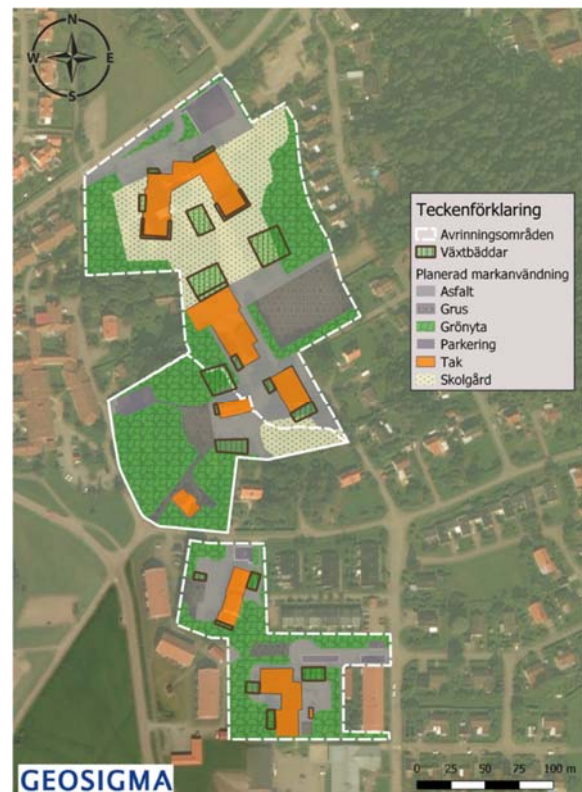
Jordarterna inom planområdet består av sandig morän glacial silt samt synligt urberg och infiltrationsmöjligheterna bedöms som relativt goda. Planområdet ingår i ett större avrinningsområde som avvattnas till Mälaren via Aloppeån och Fyrisån.

Geosigma har på uppdrag av byggherren Uppsala kommuns skolfastigheter AB tagit fram en dagvattenutredning. Syftet med utredningen är att beskriva nuläget och de förändringar som den planerade exploateringen innebär.

Detaljplanens genomförande innebär större byggnadsvolymer än idag men ökningen är förhållandevis marginell och bedöms inte ha någon tydlig påverkan på dagvattensituationen. Fastigheten har stor andel gräsytor som har en fördröjande och renande effekt på dagvatten.

Dagvatten ska fördröjas och renas lokalt inom området innan anslutning till det kommunala dagvattennätet. För att fördröja och rena det dagvatten som bildas inom planområdet krävs en effektiv utjämningsvolym på cirka 465 m³, vilket kan uppnås genom växtbäddar.

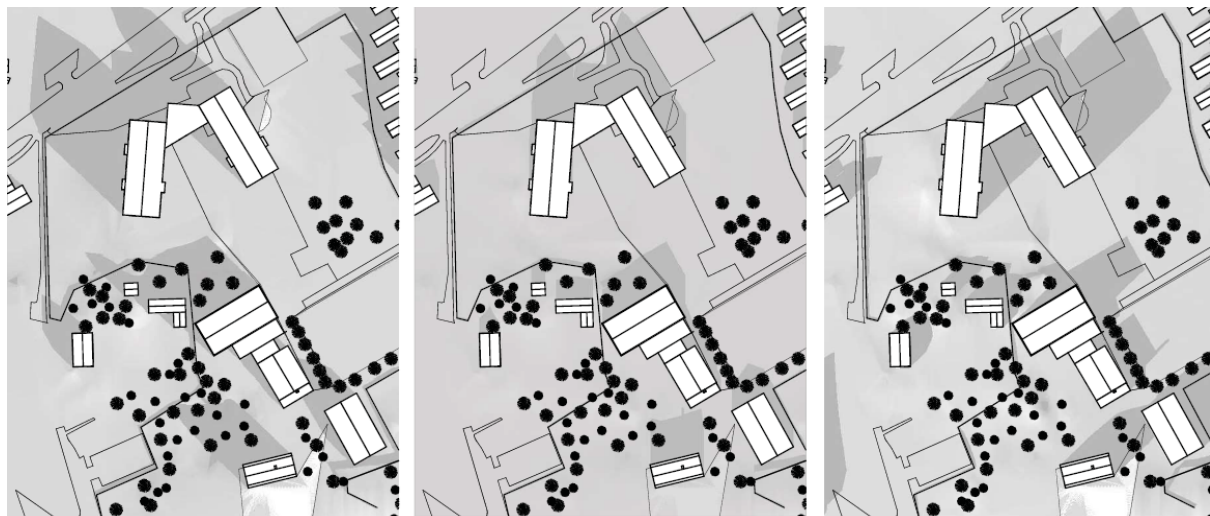
Avledningen till dagvattenanläggningarna bör ske genom markförlagda ledningar för att undvika ytavrinning. De föreslagna dagvattenlösningarna bör placeras i anslutning till större asfaltsytor och på ett sätt så att de berikar utformningen av skolgården.



Förslag till placering och ungefärlig dimensionering av dagvattenlösningar i form av växtbäddar.

Solinstrålning och mikroklimat

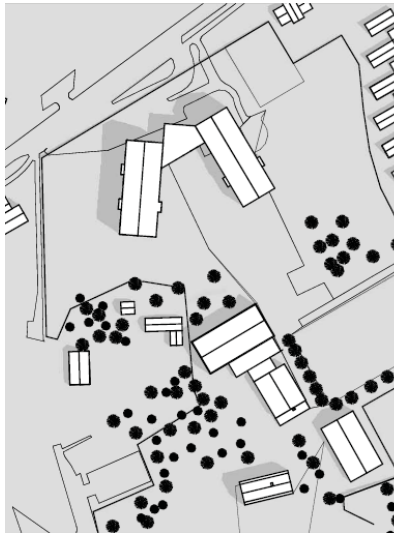
Skolgården är stor och har både stora öppna ytor och ytor som ligger intill byggnader och träd. Tack vare detta finns både ytor som är väl solbelysta och mer skuggiga partier. Denna blandning är positiv och bör eftersträvas så att olika mikroklimat finns på skolgården.



Mars 9.00

Mars 12.00

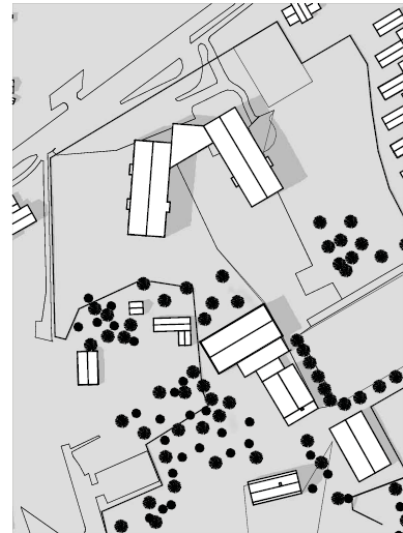
Mars 15.00



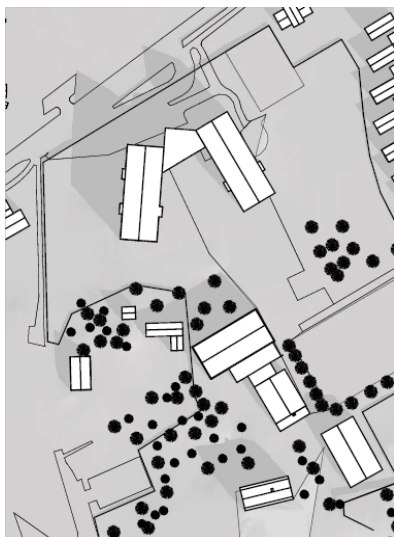
Juni 09.00



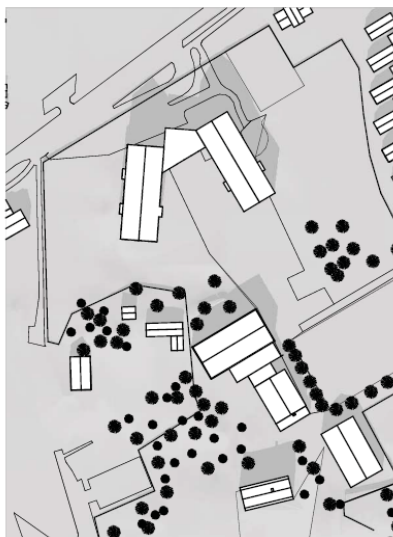
Juni 12.00



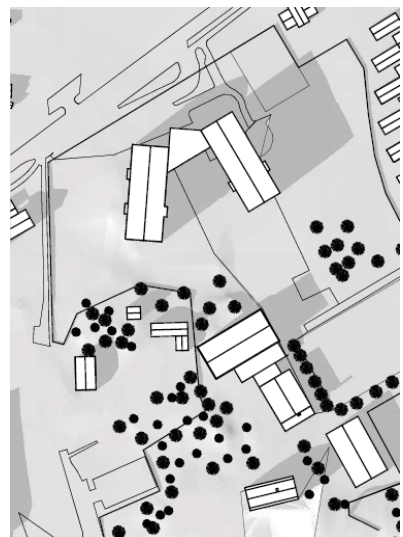
Juni 15.00



Oktober 09.00



Oktober 12.00



Oktober 15.00

Skuggstudier för den tänkta utbyggnaden av Bälinge skola.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Då det redan finns skolbyggnader inom planområdet är teknisk försörjning redan utbyggt.

Planområdet ingår i Upplands Energis elförsörjningsområde. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Upplands Energi och bekostas av exploitören.

u₁ *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Avfall

Avfallshämtning bör ske utan backningsrörelser. Avståndet mellan avfallsutrymme och uppställningsplats för fordon ska vara maximalt 10 meter och dragvägen ska vara hårdgjord utan nivåskillnad.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom området. Detta motiveras av att tätorten Bälinge och planområdet sedan tidigare har enskilt huvudmannaskap. Det bedöms som tydligt och praktiskt om samma lösning gäller för hela tätorten. De områden som i denna detaljplan planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannaskap består av delar av Allmänningsvägen med vändsling samt delar av Kyrkvägen. Planområdet ingår redan i gemensamhetsanläggningen Bälinge GA:2. Detaljplanen bekräftar befintlig utformning av allmänplats.

Köpekontrakt

Uppsala kommun Skolfastigheter AB har förvärvat mark av Uppsala kommun genom köpekontrakt.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Byggskedet

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

Vid förändringar av de gamla skolhusen uppmanas exploatören att samråda med antikvarisk expertis.

Ledningar

Följande ledningsägare fanns vid ledningskoll 2019-03-26 inom och i anslutning till planområdet:

- Bionär Närvärme AB Gävle Energi
- Upplands Energi
- Uppsala kommun, belysning
- Uppsala vatten och avfall AB
- IP-Only Networks AB
- Skanova

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.

Dagvatten

Planområdet har idag mycket gröna ytor där marken kan infiltreras. Även efter planens genomförande kommer stora delar av planområdet att bestå av genomsläppliga ytor och andelen hårdgjord/bebyggd yta förväntas vara oförändrat jämfört med idag. Den nya planen för Bälinge skola ska 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.

Exploatören ansvarar för att utreda förutsättningar för och tekniska lösningar för dagvattenhantering inom planområdet. Exploatören bekostar anläggande och drift av eventuell dagvattenanläggning inom kvartersmark.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

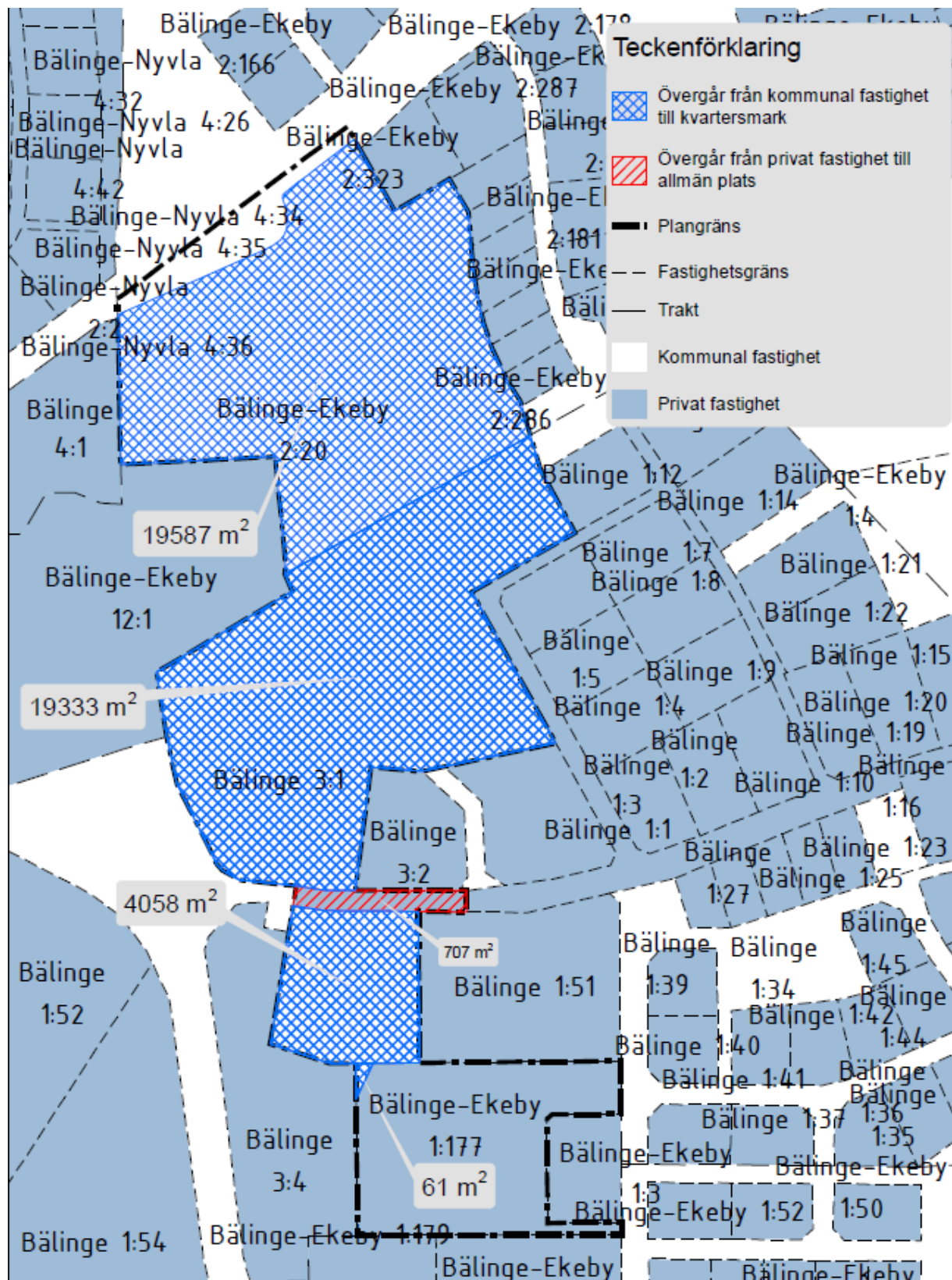
Kostnaderna för flytt av ledningar och transformatorstation regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Detaljplan möjliggör att de kommunala fastigheterna Bälinge-Ekeby 2:20, Bälinge 3:1 och Bälinge 1:34 kan övergå till Uppsala Kommun Skolfastigheter AB.

Angränsande till det nordvästra hörnet av Bälinge-Ekeby 1:177 finns en kil av den kommunala fastigheten Bälinge 3:1. Kilen planläggs för skola och kan regleras till Bälinge-Ekeby 1:177.



Bilden visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att den befintliga detaljplanen (*Byggnadsplan för Bälinge centrum*) fortsätter att gälla och området även fortsatt är planlagt för *Allmänt ändamål*. Skolfastigheter kan då inte fastighetsbildas. Stora delar av skolområdet får inte bebyggas och eventuell ny bebyggelse får endast uppföras i en våning, vilket innebär en mindre effektiv markanvändning. En annan konsekvens om detaljplanen inte antas är att de gamla skolhusen inte skyddas genom detaljplanen.

Miljöaspekter

Planen ger inte upphov till några betydande konsekvenser för kulturmiljö, naturmiljö, rekreation och friluftsliv eller mark och vatten. Inte heller några påtagliga konsekvenser när det gäller resurshållning så som transporter, kommunikation, tekniska försörjning mark- och vattenresurser eller materiella tillgångar. Planen påverkar inte heller sociala aspekter som trygghet, säkerhet, hälsa eller tillgänglighet på något avgörande sätt.

Stads- och landskapsbild

Detaljplanen kommer att pröva en högre byggnadshöjd inom skolområdet. Förslaget innehåller byggnadshöjder på upp till 14 meter vilket möjliggör tre våningar samt högre större volymer. Stadsbilden kommer i första hand påverka området vid Allmäningsvägen eftersom det i första hand är där det är aktuellt med en högre byggnadshöjd. Med god gestaltning bedöms dock detta inte påverka stadsbilden negativt eftersom höjden fortfarande är förhållandevis småskalig. Bebyggelsen kommer inte påverka det omgivande landskapet utanför tätorten.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns två äldre skolbyggnader med röda träfasader från 1928 samt 1947. Båda dessa byggnader har i en byggnadsinventering från 2001 (Skolhus i Uppsala kommun, Dellbeck) bedömts ha kulturmiljövärden som bör beaktas. Värdena skiljer sig mellan byggnaderna men finns, enligt inventeringen, bland annat i fasadpanelerna, taken och fönstren. Målet är att de byggnader med kulturmiljövärden inte ska påverkas av detaljplanens genomförande. Dock är användningen av dem i dagsläget inte klargjord.

Naturmiljö

Utemiljön är en stor kvalitet i området med stora uppvuxna träd, hållmark och viss topografi ger en varierad och stark karaktär. Förutom dessa naturkvaliteter finns en bollplan och anlagd lekplats i området. Med en ny struktur kan markanvändningen effektiviseras så att byggnadsvolymer blir mer samlade. På detta sätt kan utemiljöerna få en mer samlad form, vilket ger förutsättningar för både stärkta ekologiska och sociala kvaliteter.

Rekreation och friluftsliv

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande påverkan på rekreations och friluftsliv.

Mark och vatten

I och med att området redan idag används som skolmiljö och att befintliga byggnader kommer att ersättas med nya högre byggnader kommer tillskottet av hårdgjorda ytor inte öka i så stor utsträckning.

Resurshushållning

Eftersom markanvändningen både för och efter detaljplanens genomförande är skola bedöms detaljplanens påverkan på samhälls- och naturresurser vara mycket marginell.

Skolan ger viss miljöbelastning genom de transporter som den genererar. Dock är skolan centralt placerat i tätorten, vilket bör hålla nere antalet transporter jämfört mot om placeringen inte varit lika central. Kollektivtrafik finns i direkt anslutning till planområdet.

Den något högre höjdskalan bedöms ge en mer effektiv markanvändning där mer naturytor kan sparas för uteverksamhet. Detta är positivt både ur ett socialt och ekologiskt perspektiv. Detaljplanen innebär att större byggnader kan byggas samt att skolan kan rymma fler elever. Detta kan generera mer trafikrörelser i området. Dock bedöms placeringen av skolan vara bra eftersom den ligger centralt i tätorten och många människor kan ta sig dit med gång- och cykel samt kollektivtrafik.

Hälsa och Säkerhet

Då inga vägar med stora trafikflöden ligger i närheten av planområdet är både bullersituationen och luftkvaliteten i området god. Även andra påvisbara risker saknas i området. Planområdet bedöms därför vara väl lämpad för ändamålet med avseende på hälsa och säkerhet.

En utbyggnad av skolorna kan ge mer trafik vilket i sin tur kan ge något sämre ljud- och luftkvalitet i området, dock bedöms förändringen vara marginell. Då området idag har bullernivåer som med god marginal ligger under riktvärdet samt luftkvalitet som med marginal klarar miljömål och miljökvalitetsnormer bedöms detaljplanens genomförande inte ge någon påverkan på hälsa och säkerhet.

Barnperspektiv

Detaljplanen möjliggör att fler barn kan gå i skola nära sina hem även om Bälunge tätort fortsätter att växa. Skolornas centrala läge bidrar till att barn på ett säkert sätt kan tas sig till och från skolan.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör inga riksintressen och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden. Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen bedöms inte bidra till att miljö kvalitetsnormerna överskrids enligt miljöbalken 5 kap.

Detaljplanen berör inte skyddade områden enligt miljöbalkens kapitel 7 och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2019-04-10

Majja Tammela Arvidsson
detaljplanechef

Kajsa Reslegård
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd och granskning

2018-12-19

Datum
2019-04-04Diarienummer
PBN 2015-000306

Detaljplan för Bälinge skola m.fl.

Standardförfarande

SAMRÅDSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Polismyndigheten i Uppsala

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

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 Networks AB

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Värme Uppsala AB

Trafik

Trafikverket Region Öst

Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Parkeringsbolaget

Övrigt

Uppsala kommun skolfastigheter AB

Upplandsmuseet

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

Biblioteket i

Bälinge

För kännedom

Sökande

Kommunstyrelsen

Kommunalråd:

Erik Pelling

Politiska partier

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet

Vänsterpartiet

Centerpartiet

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov

Namngivningsnämnden

Gatu- och samhällsmiljönämnden

Idrott- och fritidsnämnden

Diariernr: PBN 2015-000306
Detaljplan för Bälinge skola m.fl.