

Kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen  
**Tjänsteskrivelse till kulturnämnden**

Datum:  
2024-08-26

Diarienummer:  
KTN-2024-00519

Handläggare:  
Ella Tuononen

## Samrådsyttrande över detaljplan för del av Bälinge-Ekeby 1:3

### Förslag till beslut

Kulturnämnden beslutar

1. **att** till plan- och byggnadsnämnden avge upprättat samrådsyttrande avseende detaljplan för del av Bälinge-Ekeby 1:3.

### Ärendet

Kulturnämnden har möjlighet att lämna synpunkter på detaljplan för del av Bälinge-Ekeby 1:3 i samrådsskede 16 augusti–27 september 2024.

### Beredning

Ärendet har beretts av avdelningen Uppsala konst och kulturarv inom kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen.

### Föredragning

Planområdet är beläget i östra Bälinge, cirka 12 kilometer norr om Uppsala stad. Planområdet omfattar cirka 3,5 hektar och utgörs av delar av fastigheten Bälinge-Ekeby 1-3.

Planområdet utgörs av jordbruksmark, grösytor och en grusplan. I planområdets norra del finns befintlig bebyggelse samlad. Den utgörs av två lador och en tryckstegringsstation. I öst angränsar planområdet mot jordbruksmark och i norr och väst mot väg 635 och 634. I söder angränsar området mot jordbruksmark och en skog.

I tjänsteskrivelsen sammanfattas detaljplanens huvuddrag. Handlingarna plankarta och planbeskrivning är bilagda tjänsteskrivelsen. För mer information om detaljplanen hänvisas till denna webbsida: <https://www.uppsala.se/bygga-och->

[bo/samhallsbyggnad-och-planering/detaljplaner-program-och-omradesbestammelser/hitta-detaljplaner-och-omradesbestammelser/2023/detaljplan-for-del-av-balinge-ekeby-13/](https://bo/samhallsbyggnad-och-planering/detaljplaner-program-och-omradesbestammelser/hitta-detaljplaner-och-omradesbestammelser/2023/detaljplan-for-del-av-balinge-ekeby-13/)

### *Planförslaget*

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny grundskola (förskoleklass – årskurs 9) med idrottshall, matsal, storkök, fritidsklubb och fritidsgård i Bälinge. Skolan ska ha plats för 780 elever. Skolan och idrottshallen ska kunna användas av olika aktörer under dygnet och utgöra en mötesplats i Bälinge.

Detaljplanen möjliggör en skolbyggnad i tre våningar med en nockhöjd om 18,5 meter och en idrottshall med en nockhöjd om 11,5 meter. Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till det öppna landskapet och terrängen som präglar platsen. I detaljplanen utformas byggrätterna med stor flexibilitet avseende utformning och placering av byggnader. Syftet är att kunna bygga ändamålsenliga skolor över lång tid. Exakt utformning bestäms i ett senare skede.

### *Kulturarv inom och i anslutning till planområdet*

Bälinge är beläget i ett öppet slättlandskap med jordbruksmark och åkerholmar. Tätortens bebyggelse utgörs främst av småhus. Bälinge växte fram som en villaförort till Uppsala under 1960- och 1970-talen.

Planområdet ingår i den kommunala kulturmiljökärnan Ekeby U61, som består av en radby med välbevarade byggnader från 1800-talet. Gårdarna ligger norr om planområdet.

Trakten kring Bälinge är rik på fornlämningar daterade till framför allt brons- och järnålder. I samband med planarbetet har en arkeologisk förundersökning utförts (Upplandsmuseet 2021). Vid undersökningen påträffades över 300 arkeologiska objekt, bland annat fem gravar. Det påträffades även härdar, kulturlager, nedgrävningar och stolpar som kan knytas till ett boplatssområde. I planbeskrivningen lyfts särskilt lämningarna efter en större husterrass cirka 20 meter väster om grusplanen samt lämningar efter två grophus i den nordvästra delen av området.

### *Kulturarv i planförslaget*

Den föreslagna bebyggelsen ska utformas och placeras med hänsyn till det öppna landskapet och terrängen på platsen. För att genomföra detaljplanen behöver fornlämningarna på platsen grävas ut och tas bort.

Mellan samråd och granskning ska en kulturhistorisk utredning som fastställer den föreslagna exploaterings påverkan på områdets kulturhistoriska värden tas fram.

### *Offentlig konst*

Kulturnämnden fattade år 2021 beslut om ett konstprogram för Bälinge och Lövstalöt som möjliggör en långsiktig utveckling av offentlig konst för områdena. I satsningen ingår utveckling av offentlig konst på allmän platsmark och i kommunens verksamheter som exempelvis skolor, förskolor och andra kommunala verksamheter. Konstprogrammet möjliggör dialoger med invånare, fastighetsägare, byggaktörer och näringsliv. Kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen kommer att utreda ytterligare konstprogram för den aktuella grundskolan. Kulturnämnden har tidigare gått in med

investeringar i ett nu avbrutet skolprojekt i Bälinge, där den befintliga skolan skulle byggas ut. Konsten från det avbrutna projektet har behövt omplaceras. En skulptural gestaltning har fått en placering på den befintliga skolan och kan på sikt komma att få en permanent placering i den nya grundskolan. Inomhuskonst bestående av väggintegrerad konst får en permanent placering på nya Bälinge förskola.

#### *Kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningens bedömning*

Kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen bedömer att ny bebyggelse i enlighet med planförslaget kommer medföra en viss negativ påverkan på kulturarv i planområdet och omgivande jordbrukslandskap. Ett genomförande av detaljplanen innebär en omvandling av ett fornlämningsrikt kulturlandskap, där fornlämningar kommer behöva tas bort.

För att minska påverkan på områdets kulturarv är det viktigt att planförslaget i granskningsskedet tar hänsyn till resultaten av den planerade kulturhistoriska utredningen. Vidare anser kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen att den nya skolan bör utformas med inspiration från bebyggelse i området för att bättre passa in i miljön och minska påverkan på områdets kulturmiljövärden. Kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen ser positivt på att bebyggelsen ska utformas och placeras med hänsyn till landskapet och terrängen.

Kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen anser att förslaget till detaljplan kan genomföras under förutsättning att erforderliga arkeologiska undersökningar i enlighet med kulturmiljölagen genomförs. Kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen föreslår att platsens forntida historia och den nya kunskap som arkeologiska undersökningar lett fram till kan tillgängliggöras genom pedagogiska skyltar.

#### **Ekonomiska konsekvenser**

Inte aktuellt i ärendet.

#### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse daterad den 26 augusti 2024
- Bilaga 1, Förslag till samrådsyttrande över detaljplan för del av Bälinge-Ekeby
- Bilaga 2, Plankarta
- Bilaga 3, Planbeskrivning

Kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen

Sten Bernhardsson  
Förvaltningsdirektör

Kulturnämnden  
YttrandePlan- och byggnadsnämnden  
Ert diarienummer: PBN 2023-001851

## Samrådsyttrande över detaljplan för del av Bälinge-Ekeby 1:3

Kulturnämnden har möjlighet att lämna synpunkter på detaljplan för del av Bälinge-Ekeby 1:3 i samrådsskede 16 augusti–27 september 2024.

Kulturnämnden bedömer att ny bebyggelse i enlighet med planförslaget kommer medföra en viss negativ påverkan på kulturarv i planområdet och omgivande jordbrukslandskap. Ett genomförande av detaljplanen innebär en omvandling av ett fornlämningsrikt kulturlandskap, där fornlämningar kommer behöva tas bort.

För att minska påverkan på områdets kulturarv är det viktigt att planförslaget i granskningskedet tar hänsyn till resultaten av den planerade kulturhistoriska utredningen. Vidare anser kulturnämnden att den nya skolan bör utformas med inspiration från bebyggelse i området för att bättre passa in i miljön och minska påverkan på områdets kulturmiljövärden. Kulturnämnden ser positivt på att bebyggelsen ska utformas och placeras med hänsyn till landskapet och terrängen.

Kulturnämnden anser att förslaget till detaljplan kan genomföras under förutsättning att erforderliga arkeologiska undersökningar i enlighet med kulturmiljölagen genomförs. Kulturnämnden föreslår att platsens forntida historia och den nya kunskap som arkeologiska undersökningar lett fram till kan tillgängliggöras genom pedagogiska skyltar eller andra medel för förmedling.

### *Offentlig konst*

Kulturnämnden fattade år 2021 beslut om ett konstprogram för Bälinge och Lövstalöt som möjliggör en långsiktig utveckling av offentlig konst för områdena. I satsningen ingår utveckling av offentlig konst på allmän platsmark och i kommunens verksamheter som exempelvis skolor, förskolor och andra kommunala verksamheter. Konstprogrammet möjliggör dialoger med invånare, fastighetsägare, byggaktörer och näringsliv. Kulturnämnden kommer att utreda ytterligare konst-satsningar för den aktuella grundskolan.

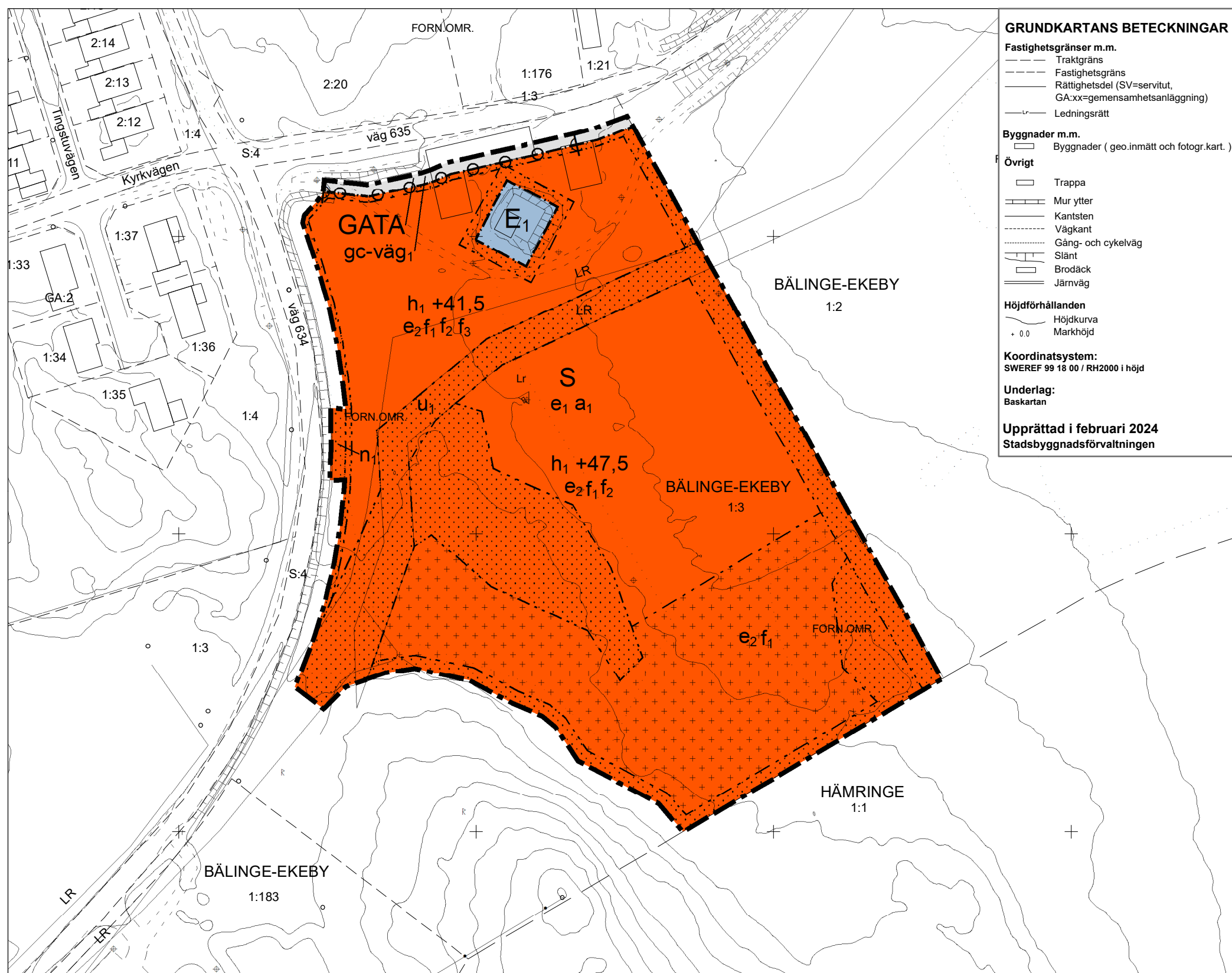
Kulturnämnden har tidigare gått in med investeringar i ett nu avbrutet skolprojekt i Bälinge, där den befintliga skolan skulle byggas ut. Konsten från det avbrutna projektet har behövt omplaceras. En skulptural gestaltning har fått en placering på den befintliga

skolan och kan på sikt komma att få en permanent placering i den nya grundskolan.  
Inomhuskonst bestående av väggintegrerad konst får en permanent placering på nya  
Bälinge förskola.

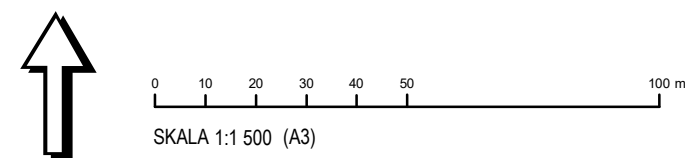
Kulturnämnden

Linda Eskilsson  
Ordförande

Anna Eriksson  
Nämndsekreterare



124700 124800 124900 125000



**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

**Fastighetsgränser m.m.**  
 - - - - - Traktgräns  
 - - - - - Fastighetsgräns  
 - - - - - Rättighetsdel (SV=servitut, GA:xx=gemensamhetsanläggning)  
 - - - - - Ledningsrätt

**Byggnader m.m.**  
 □ Byggnader ( geo.inmätt och fotogr.kart. )

**Övrigt**  
 □ Trappa  
 □ Mur ytter  
 □ Kantsten  
 □ Vägkant  
 □ Gång- och cykelväg  
 □ Slänt  
 □ Brodäck  
 □ Järnväg

**Höjdförhållanden**  
 ~ Höjdkurva  
 + 0.0 Markhöjd

**Koordinatsystem:**  
 SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd

**Underlag:**  
 Baskartan

**Upprättad i februari 2024**  
 Stadsbyggnadsförvaltningen

**PLANBESTÄMMELSER**

**GRÄNSLINJER**  
 - - - - - Planområdesgräns  
 - - - - - Användningsgräns  
 - - - - - Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**  
 GATA Gata

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**  
 E<sub>1</sub> Tryckstegringsstation  
 S Skola

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS**  
**Utformning av allmän plats**  
 gc-väg<sub>1</sub> Gång- och cykelväg

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**  
**Begränsning av markens utnyttjande**  
 □ Marken får inte förses med byggnad.  
 □ Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader.

**Höjd på byggnadsverk**  
 h<sub>1</sub> +0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

**Utnyttjandegrad**  
 e<sub>1</sub> Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 300 kvadratmeter (sekundär egenskapsbestämmelse gäller till användningsgräns).  
 e<sub>2</sub> Största byggnadsarea per enskild komplementbyggnad är 50 kvadratmeter.

**Utformning**  
 f<sub>1</sub> Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter.  
 f<sub>2</sub> Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade med takets gestaltning.  
 f<sub>3</sub> Byggnadens utformning ska bidra till att skapa en öppenhet mot de angränsande gatorna.

**Stängsel, utfart och annan utgång**  
 □ Utfartsförbud

**Markens anordnande och vegetation**  
 n<sub>1</sub> Marken ska användas som in- och utfart samt gång- och cykelväg.

**Markreservat för allmännyttiga ändamål**  
 u<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

**Villkor för startbesked**  
 a<sub>1</sub> Startbesked får inte ges för nya byggnader förrän markföröreningar har avhjälppts (sekundär egenskapsbestämmelse gäller till användningsgräns).

**GENOMFÖRANDETID**  
 Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

**Uppsala kommun** Samråd

Detaljplan för del av Bälinge-Ekeby 1:3

Upprättad: 2024-05-27

Johan Nilsson planchef Sebastian Nordman planarkitekt

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| Beslutsdatum              | Instans |
| Samråd: 2024-06-13        | PBN     |
| Granskning:               | PBN     |
| Antagande:                | PBN     |
| Laga kraft:               |         |
| Till planen hör:          |         |
| Plankarta                 |         |
| Planbeskrivning           |         |
| dariernr: PBN 2023-001851 |         |

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PBN 2023-001851Handläggare:  
Sebastian Nordman, 018-727 43 83

# Planbeskrivning

## Detaljplan för del av Bälinge-Ekeby

### 1:3

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDSHANDLING

# Innehåll

|   |    |
|---|----|
| Inledning .....   | 4  |
| Sammanfattning.....   | 4  |
| Vad är en detaljplan? .....   | 4  |
| Planprocessen.....  | 4  |
| Handlingar .....  | 5  |
| Samrådshandlingar.....  | 5  |
| Tidigare ställningstaganden .....   | 5  |
| Översiktsplan .....   | 5  |
| Detaljplaner .....  | 7  |
| Andra kommunala beslut .....  | 7  |
| Planens innehåll.....   | 8  |
| Planens syfte .....   | 8  |
| Planens huvuddrag.....  | 8  |
| Planområdet .....   | 8  |
| Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning.....                                | 10 |
| Kulturmiljö.....  | 15 |
| Park och natur .....  | 16 |
| Trafik och tillgänglighet .....   | 23 |
| Sociala frågor .....  | 27 |
| Mark och geoteknik .....  | 28 |
| Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....                                  | 29 |
| Hälsa och säkerhet .....  | 31 |
| Teknisk försörjning.....  | 33 |
| Motiv till detaljplanens regleringar .....                                    | 35 |
| Användning av mark och vatten .....   | 35 |
| Genomförandefrågor.....   | 38 |
| Fastighetsrättsliga frågor.....   | 38 |
| Tekniska frågor .....   | 39 |
| Ekonomiska frågor .....   | 40 |
| Organisatoriska frågor .....  | 41 |
| Planens konsekvenser .....  | 42 |
| Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....                   | 42 |
| Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6§ ..... | 42 |
| Miljöaspekter.....  | 43 |
| Hälsa och säkerhet .....  | 44 |
| Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....                  | 46 |



|                       |    |
|-----------------------|----|
| Översiktsplanen ..... | 46 |
| Miljöbalken .....     | 46 |
| Medverkande .....     | 47 |

# Inledning

## Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny grundskola (förskoleklass – årskurs 9), inklusive matsal, kök, idrottshall, fritidsklubb och fritidsgård i Bälinge, på en del av fastigheten Bälinge-Ekeby 1:3. Skolan och idrottshallen kan nyttjas av olika aktörer under olika tider på dygnet och utgöra en trygg mötesplats i tätorten. Detaljplanen ger förutsättningar till att skapa en skolgård med goda kvaliteter för skolans elever. Bebyggelsen ska utformas och placeras med hänsyn till det öppna landskapet och den nuvarande terrängen.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan och Landsbygdsprogram för Uppsala kommun 2017 – 2023. Utvecklingen av planområdet är en del i att utveckla de prioriterade tätorterna Bälinge och Lövstalöt och tillgodose en ökad efterfrågan av kommunal service i form av bland annat skolplatser.

Detaljplanen innebär att mark som idag är natur och jordbruksmark tas i anspråk för skolgård.

## Vad är en detaljplan?

En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

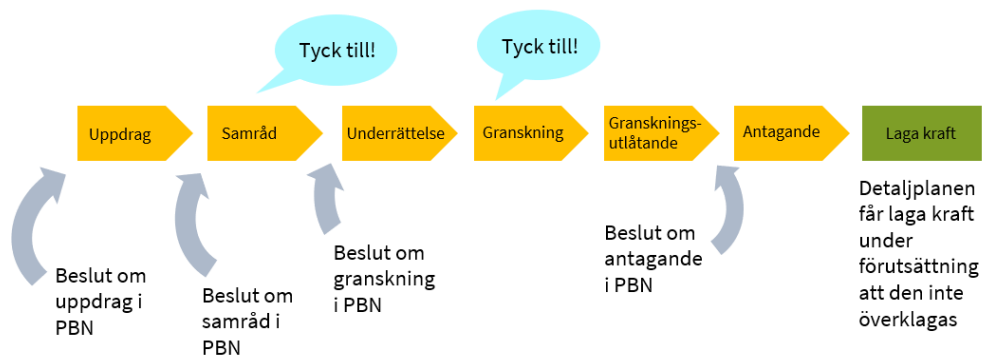
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

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

## Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 23 juni 2023.

Standardförfarande:



# Handlingar

## Samrådshandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning\*
- Markteknisk undersökningsrapport, miljö- och geoteknik, Bjerking, daterad 2022-02-17
- Projekterings-PM, miljö- och geoteknik, Bjerking, daterad 2022-02-17
- Projekteringsunderlag, miljö- och geoteknik, Bjerking, daterad 2022-02-17
- Geotekniskt utlåtande, Bjerking, daterad 2024-04-26
- Arkeologisk förundersökning, Upplandsmuséet, daterad 2021-07-01
- Bullerutredning, Norconsult, daterad 2024-05-27
- Dagvattenprincip, Bjerking, daterad 2024-05-22
- Trafikutredning, Bjerking, daterad 2024-05-23
- Naturvärdesinventering, Väg och miljö, daterad 2024-05-28

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2 samt på biblioteket i Bälinge. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se/balinge-Ekeby-13](http://www.uppsala.se/balinge-Ekeby-13). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Bälinge och Lövstalöt är två prioriterade tätorter som ligger cirka 12 kilometer norr om Uppsala stad. De prioriterade tätorterna ska enligt översiktsplan 2016 utvecklas som inbjudande och levande lokalsamhällen som erbjuder tillgång till basservice för orten och omgivande landsbygd. Basservice och andra grundläggande funktioner ska finnas och utvecklas i och i anslutning till orten. Ytor och lokaler för lokal kultur, idrott och fritid behöver tillkomma i lägen med god tillgänglighet i takt med tätorternas utveckling. Tätorternas olika delar ska utvecklas mot att vara sammanlänkade i ett nät av trafiksäkra gång- och cykelstråk med kopplingar till bland annat hållplatser för kollektivtrafik och servicefunktioner.

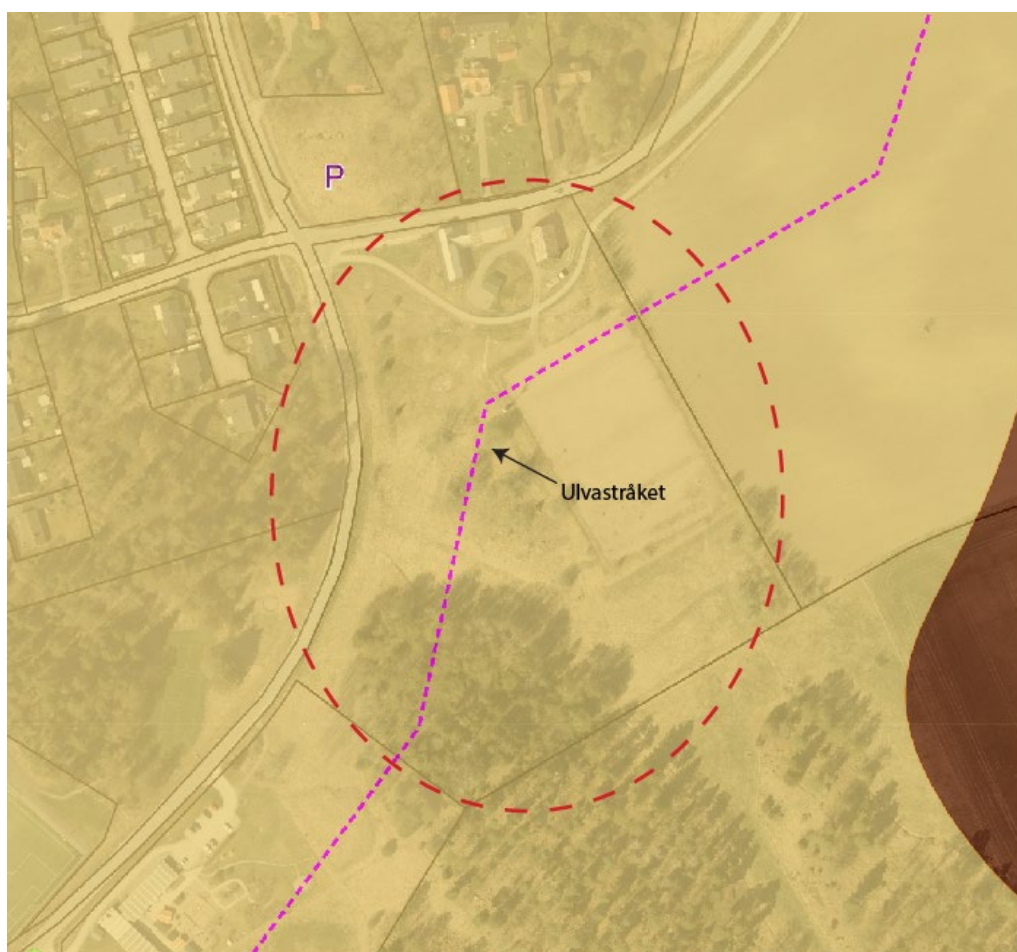
Tätorternas läge i det öppna slättlandskapet och karaktären på befintlig bebyggelse sätter gränser för hur de kan utvecklas enligt de principer som gällt hittills. För att kunna bedöma möjligheter till större expansion behövs programstudier som tar ett

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.

Planområdet omfattas även av planeringsinriktning *Cykelstråk på landsbygden, Ulvastråket*. Cykelstråk ska utvecklas på landsbygden som ett led i att möjliggöra arbets- och skolpendling. Cykelstråken ska länka samman busshållplatser med tätorter och andra målpunkter längs cykelstråken genom att placeras utifrån ett dörr-till-dörrperspektiv.



Figur 1: Planområdets lokalisering i förhållande till översiktsplan 2016. Planområdets ungefärliga utbredning är markerad med rödstreckad linje. Beige färg redovisar planeringsinriktning prioriterad tätort.

## Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon gällande detaljplan. Planområdet gränsar till Bälunge-Ekeby 1:2 där det pågår planläggning.

## Andra kommunala beslut

### Landsbygdsprogram

Enligt *Landsbygdsprogram för Uppsala kommun (2017–2023)* har kommunen som mål att bli en av Sveriges bästa landsbygdskommuner. Med utgångspunkt att det ska vara möjligt att bo, verka och leva på landsbygden. Ett prioriterat utvecklingsområde är *service och infrastruktur*. Ett mål för *service och infrastruktur* är att öka möjligheten till ett hållbart och kollektivt resande genom att ha ett dörr- till dörrperspektiv. Basservice och andra grundläggande funktioner ska enligt landsbygdsprogrammet framför allt finnas i och i anslutning till de prioriterade tätorterna. Kommunens viljeriktning är att det för flertalet prioriterade tätorter på sikt bör finnas bland annat skola upp till minst årskurs tre och fritidsverksamhet för barn och unga.

# Planens innehåll

## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny grundskola (förskoleklass – årskurs 9) med idrottshall, matsal, storkök, fritidsklubb och fritidsgård i Bälinge. Skolan och idrottshallen kan nyttjas av olika aktörer under olika tider på dygnet och utgöra en trygg mötesplats i tätorten. Detaljplanen skapar förutsättningar för en skolgård med goda kvaliteter. Bebyggelsen utformas och placeras med hänsyn till det öppna landskapet och den nuvarande terrängen. Detaljplanen syftar även till att samordna planläggning med pågående planläggning av Bälinge-Ekeby 1:2 för att skapa en god helhet.

## Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör en ny grundskola (förskoleklass – årskurs 9), med matsal, kök, idrottshall, fritidsklubb och fritidsgård. En förväntad befolkningsökning i Bälinge och Lövstalöt ger upphov till ett ökat behov av kommunal service, däribland fler skolplatser. Detaljplanen möjliggör för uppförande av en skola som kan inrymma 780 elever.

Byggrätterna som detaljplanen skapar har en hög grad av flexibilitet vad gäller utformning och placering av byggnader med syftet att ändamålsenliga skolor ska kunna byggas över lång tid. Bebyggelsen ska utformas och placeras med hänsyn till det öppna landskapet och den nuvarande terrängen.

Detaljplanen tar höjd för att det minst ska finnas 15 000 kvadratmeter friyta inom skolområdet, vilket är i linje med *Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola*. Planområdet ligger i anslutning till naturmark som kompletterar skolgården. Detaljplanen ger förutsättningar för fler barn att kunna gå i skolan nära sina hem även om Bälinge tätort fortsätter att växa. Skolans tätortsnära läge med tillgång till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik ökar barns mobilitet och möjlighet att ta sig till skolan.

## Planområdet

### Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i östra Bälinge och uppgår till cirka 3,5 hektar i storlek. Planområdet ligger cirka 12 kilometer norr om Uppsala stad och innefattar delar av den kommunalt ägda fastigheten Bälinge-Ekeby 1:3.



Figur 2: Lokaliseringskarta som visar planområdets läge i förhållande till Bälinge, Löfstalöt, Storvreta och Uppsala stad. Planområdets lokalisering är markerad med röd prick.



Figur 3: Planområdets läge i Bälinge tätort markerat i rött.





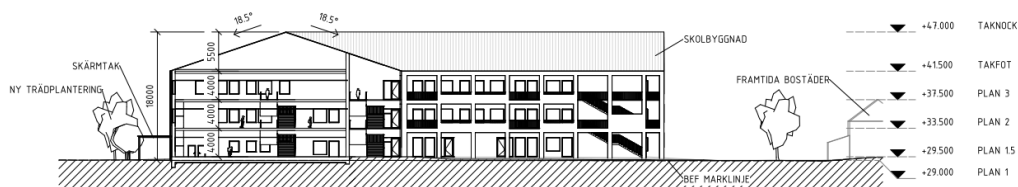


landskapet och den nuvarande terrängen. Detaljplanen ställer krav på att byggnadsdelar och installationer på tak ska vara integrerade i takens utformning. Byggnaden som uppförs i den norra delen av planområdet ska ges en öppen, välkomnande och lekfull utformning för att stärka kopplingen till tätorten och skapa en god entré till skolområdet. Den föreslagna bebyggelsens placering och anpassning till platsen ger möjlighet att uppfylla flera av begreppen i Uppsalas arkitekturpolicy, till exempel god livsmiljö och sammanhang.

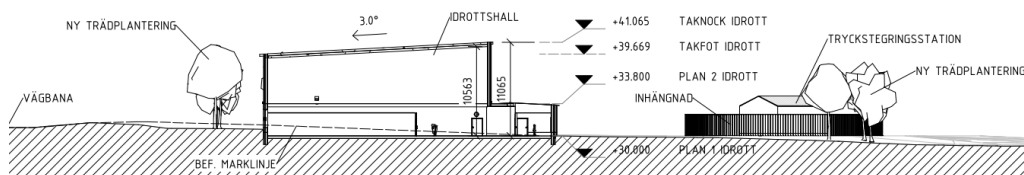


Figur 7: Illustrationsplan över planområdet (LPP, 2024). Blå linjer markerar befintliga ledningar och ledningsrätter. Illustrationsplanen visar hur området kan komma att utformas, exakt utformning fastställs i ett senare skede.

Detaljplanen tillåter nockhöjder som är högre än befintlig bebyggelse i området. Skolbyggnadens höjd regleras med en bestämmelse om högsta nockhöjd på 47,5 meter över nollplanet, vilket som högst innebär en möjlig nockhöjd om knappt 18,5 meter över marknivån. Nockhöjden syftar till att möjliggöra en skolbyggnad i tre våningar med utrymme för tekniska installationer och trästomme. Idrottshallens höjd regleras med en högsta nockhöjd på 41,5 meter över nollplanet, vilket som högst innebär en möjlig nockhöjd om knappt 11,5 meter.



Figur 8: En sektion av föreslagen skolbyggnad, sett från väst (LPP, 2024). Sektionsritningen visar hur ny bebyggelse kan komma att se ut, exakt utformning fastställs i ett senare skede.



Figur 9: En sektion av föreslagen idrottshall, sett från norr (LPP, 2024). Sektionsritningen visar hur ny bebyggelse kan komma att se ut, exakt utformning fastställs i ett senare skede.

Enligt Uppsala kommuns *Riktlinje för utemiljö vid förskola och grundskola* tillhör Bälinge zon 3 i riktlinjens tillhörande zonindelningen. I zon 3 är friytekravet för grundskola minst 30 kvadratmeter per barn. Ett totalt friytemått på 15 000 kvadratmeter kan accepteras. Även utformningen av skolgården bör följa *Riktlinjer för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola* samt Boverkets vägledning *Gör plats för barn och unga!* som bland annat lyfter att:

- Utgå från platsens förutsättningar och ta vara på befintlig vegetation för lekvärde och solskydd – särskilt viktigt för en söderriktad skolgård.
- Skapa en varierad topografi som stimulerar till rörelse, aktivitet och utforskande genom att ta vara på befintliga terräng.
- Säkerställ tillgänglighet i utformning och funktion så att alla barn med olika förmågor kan nyttja gårdens olika zoner och redskap.
- Planera för odlingsmöjligheter och tillgång till löst material på gården, vilket gynnar lek och pedagogiskt arbete.
- Möjliggör skärmtak och vindskydd i den trygga zonen nära skolbyggnaden för att dels förlänga utesäsongen, dels för att skapa skugga.
- Skapa möjlighet till avskildhet och reträttplatser som är tryggt inramade (gärna med växtlighet för paus och återhämtning). Dessa platser är särskilt viktiga för barn med funktionsnedsättningar.
- Mer rätt utformning kan skolområdet även nyttjas som en del av närområdets sammanhängande uterum och bli en attraktiv vistelsemiljö för övriga boende i området, framför allt barnfamiljer.

Planområdet är tillräckligt stort för att rymma en skolgård som uppfyller Uppsala kommuns riktlinje för skolgårdar med en sammanlagd friyta på 15 000 kvadratmeter. Skolgården föreslås att delas in i olika zoner som innehåller både lugna ytor, samt delar som har en mer vild och naturanpassad karaktär. Detaljplanen begränsar möjligheten att uppföra byggnader på mark där befintlig terräng och vegetation har höga lekvärden med syftet att säkerställa en varierad topografi som stimulerar till rörelse, aktivitet och utforskande.



Figur 10: Otrofoto där röstreckad markering visar befintliga odlingsrösen och mark där befintlig terräng har höga lekvärden med en varierad topografi som stimulerar till rörelse, aktivitet och utforskande.

Enligt Uppsala kommuns *Riktlinje för utemiljö vid förskola och grundskola* bör nya grundskolor lokaliseras vid naturområde, stadsdelspark eller kvarterspark. Grundskolor bör lokaliseras för att utgöra en del av staden genom att bidra med multifunktionella ytor till närområdet. Den föreslagna skolan lokaliseras i anslutning till naturområden och i direkt anslutning till skolgården finns en uppvuxen skogsmiljö som kan bidra med goda kvaliteter. Detaljplanen möjliggör för lokaler för idrott och fritidsverksamheter som bidrar till att skapa multifunktionella ytor som även kan utnyttjas av lokala föreningar och boende i närområdet. Skolan och skolområdet kommer att vara en plats som kopplar samman Bälinge tätort med den nya bostadsbebyggelse som planeras vid Bälinge-Ekeby 1:2. Skolområdet behöver utformas på ett sätt att skolan blir en naturlig målpunkt i tätorten som kan nyttjas av allmänheten utanför skoltid.

Sammantaget ger detaljplanen förutsättningar att uppfylla kommunstyrelsens riktlinjer för utemiljö, vilket bevakas i kommande bygglov.

## Kulturmiljö

### Kommunalt intresse för kulturmiljö

Planområdet ingår i en kulturmiljökärna (Ekeby U61) bestående av en radby med välbevarade byggnader från 1800-talet.



Figur 11: Befintlig gård norr om planområdet.



Figur 12: Befintlig gård norr om planområdet.

Den föreslagna exploateringen påverkan på områdets kulturhistoriska värden behöver fastställas i en utredning mellan samråd och granskning.

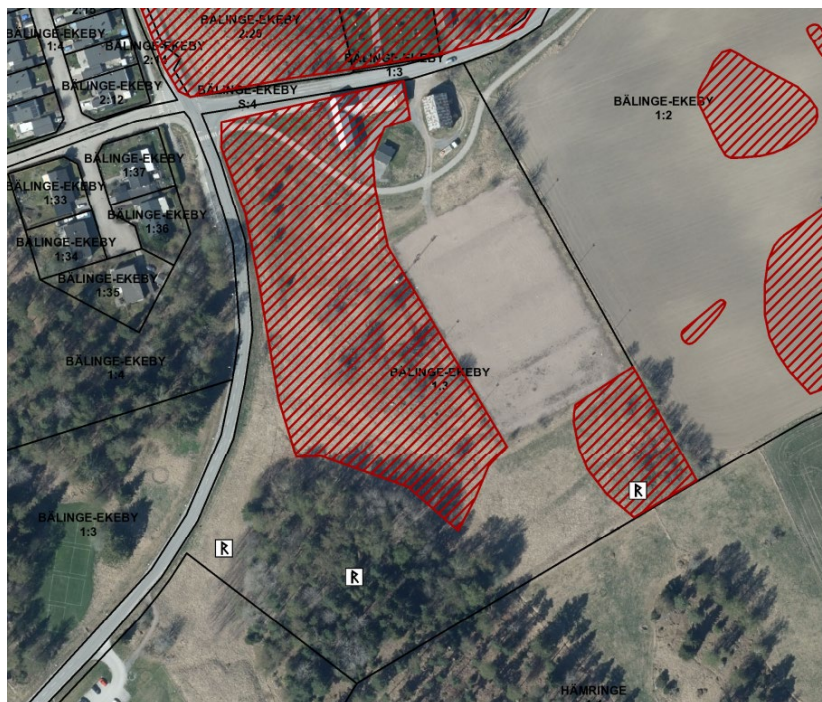
### Forn- och kulturhistoriska lämningar

Bälinge med omnejd är mycket rikt på fornminnen från främst brons- och järnålder. De består framför allt av gravar, gravfält och skärvestenshögar samt ett stort antal runstenar.

En arkeologisk förundersökning har utförts av Upplandsmuséet (2021). Inom planområdet finns det omfattande fornminnesområden. Vid förundersökningen framkom över 300 arkeologiska objekt, bland annat fem tidigare okända gravar. Övriga arkeologiska objekt bestod av härdar, kulturlager, nedgrävningar och stolphål som kan knytas till ett boplatsoområde.

Värt att framhålla är en större husterrass som finns belägen cirka 20 meter väster om grusplanen samt två grophus i områdets nordvästra del. Boplatsområdet var koncentrerat kring husterrassen med fortsätter utanför det förundersökta området.

I utredningsområdets sydöstra hörn finns ett mindre antal arkeologiska objekt, de är framför allt lokaliserade kring ett mindre impediment i förundersökningens sydöstra hörn. Här finns även fem tidigare okända gravar, varav tre överodlade, vilket visar på ett tidigare okänt gravfält samt en mindre boplatsyta.



Figur 13: Fornlämningar inom Balinge-Ekeby 1:3 med omnejd. Rödskrafferade områden och platser markerade med ett R i run-stil indikerar förekomst av fornlämningar.

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter att fornlämningarna på platsen kan grävas ut och tas bort. Innan byggnation kan ske ska dispens sökas hos länsstyrelsen för att fornlämningar ska kunna grävas ut och flyttas från platsen.

## Park och natur

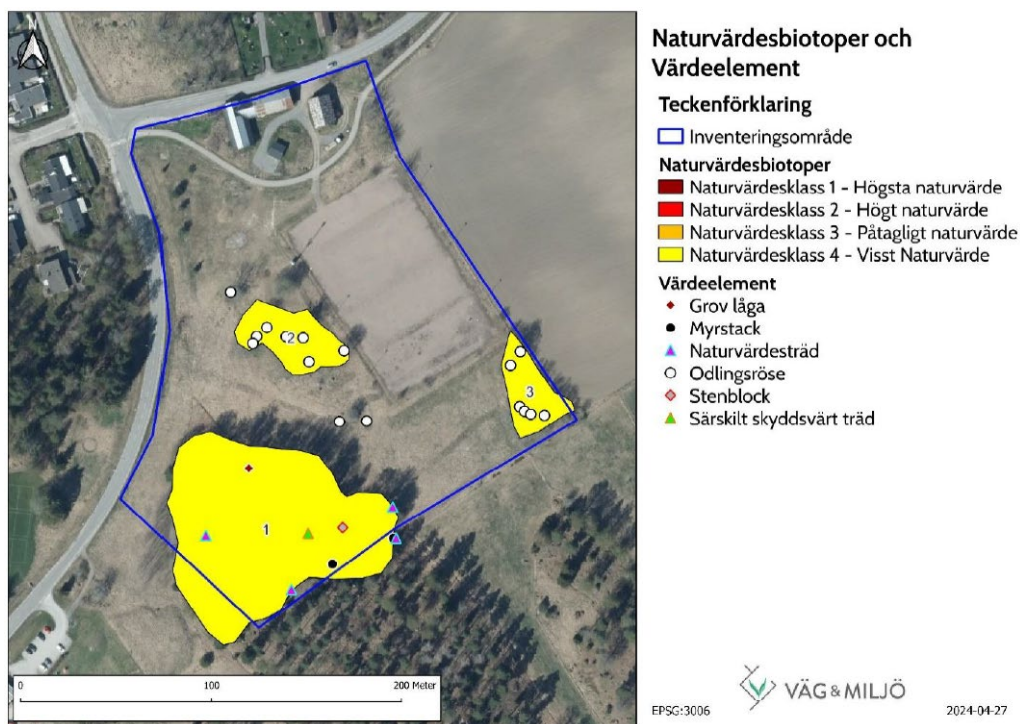
### Naturvärden

En naturvärdesinventering har tagits fram av Väg och miljö (2024). I inventeringen avgränsas tre naturvärdesbiotoper med naturvärdesklass 4 - *visst naturvärde*. Naturvärdesinventeringen omfattar även den skogsdunge som ligger söder om planområdet men som inte omfattas av detaljplanen.

Naturvärdesbiotop 1 utgörs av naturtypen *skog och buskmark* och biotopen *lövblandad barrskog*. Naturvärdesbiotopen ligger utanför men i direkt anslutning till planområdet. Skogsmarken har inslag av enstaka äldre träd med värdefulla strukturer. Enstaka kullfallna trädstammar av björk och gran förekommer också tillsammans med andra värdeelement som större myrstackar. Biotopens naturvärden är framför allt knutna till förekomsten av äldre träd och död ved. Intrång i biotopen som negativt påverkar äldre träd är enligt naturvärdesinventeringen (2024) omöjligt att på ett meningsfullt sätt kompensera.

Naturvärdesbiotop 2 och 3 utgörs av naturtypen *skog och buskmark* samt biotopen *lövdunge*. Dungarna har flera vidkroniga askar och enstaka sälgar. Inom de två naturvärdesbiotoperna finns det flera odlingsrösen och en viss förekomst av hävdgynnad flora. Naturvärdesbiotop 2 har en särskilt riklig förekomst av värdearterna gullviva och brudbröd. Biotoperna har värden som främst är knutna till förekomsten av solbelysta brynmiljöer med stenrösen, hävdgynnad flora samt träd och buskar. Om intrång eller exploatering av biotoperna sker måste det medföra kompenserade åtgärder i form av etablering av liknande miljöer av samma eller större omfattningar inom eller i nära anslutning till planområdet.

Inom inventeringsområdet har Väg och miljö (2024) avgränsat 25 värdeelement. Värdeelement är strukturer och element som har betydelse för biologisk mångfald men som inte är tillräckligt stora för att räknas som en naturvärdesbiotop. Värdeelementen utgörs av 16 odlingsrösen, fyra naturvärdesträd, två myrstackar, en grov låga, ett större stenblock samt ett särskilt skyddsvärt träd. Enligt naturvärdesinventeringen (2024) behöver hänsyn tas till värdeelementen samt att intrång eller annan åverkan bör balanseras med kompenserande åtgärder.

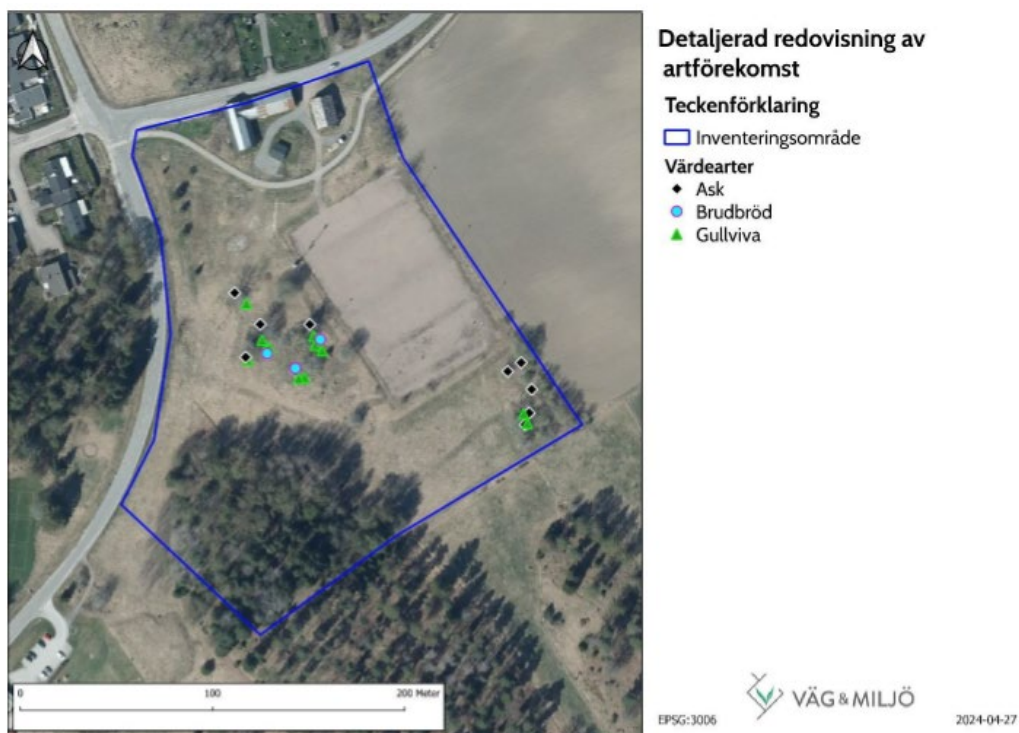


Figur 14: Karta över identifierade naturvärdesbiotoper och värdeelement (Väg och miljö, 2024).

Inom inventeringsområdet finns det naturmark som inte avgränsats som naturvärdesbiotoper. Naturmarken kan ha naturvärden som inte har pekats ut i inventeringen.

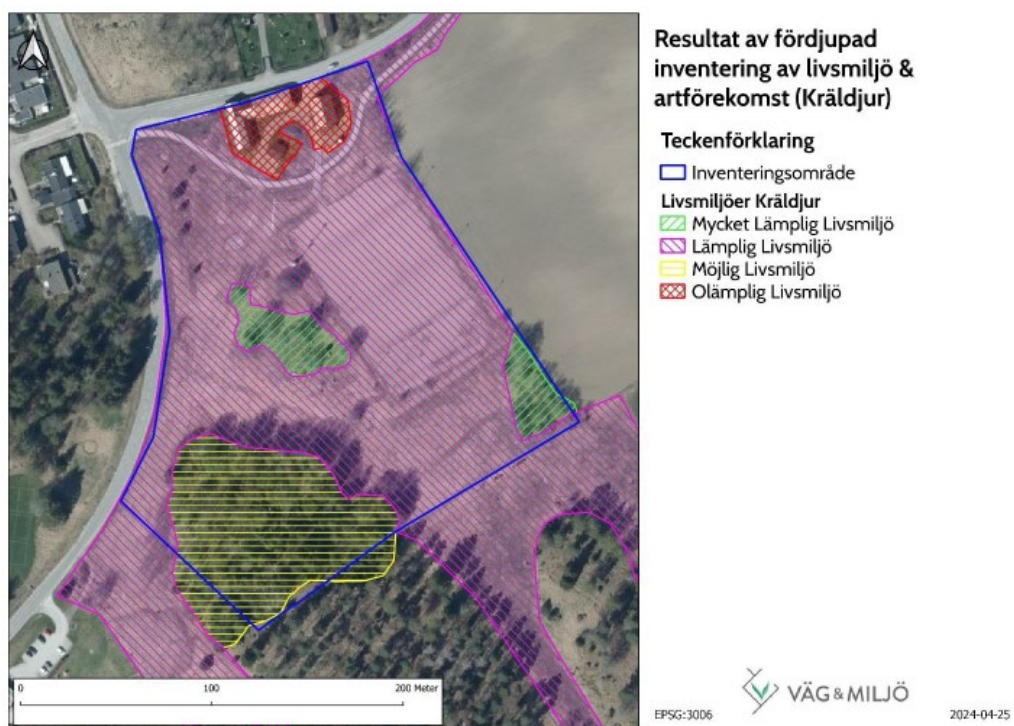
### Artvärden

Inom planområdet har tre värdearter identifierats. Värdearter är arter som kan indikera att ett område har ett förhöjt naturvärde. Två av arterna som identifierats är gullviva (*Primula veris*) och brudbröd (*Filipendula vulgaris*), varav gullviva är fridlyst. Även trädslaget ask har identifierats. Arten hotas sjukdomen askskossjukan och är listad som *starkt hotad*. Samtliga askar inom planområdes bedöms enligt naturvärdesinventeringen (2024) vara drabbade av denna sjukdom.



Figur 15: Karta över de värdearter som identifierats.

I naturvärdesinventeringen (2024) har en fördjupad inventering utförts för att bedöma om olika delar av området kan utgöra lämpliga livsmiljöer för artgruppen kräldjur. Med tanke på områdets placering och beskaffenhet gjordes bedömningarna i naturvärdesinventeringen (2024) utifrån arterna huggorm (*Vipera berus*) och skogsödla (*Zootoca vivipara*).



Figur 16: Karta över potentiella livsmiljöer för kräldjur.



I naturvärdesinventeringen (2024) föreslås att en plan ska tas fram för hantering av fridlysta kräldjursarter i området. Det kan finnas kräldjur inom planområdet trots att inga fynd gjordes under inventeringen.

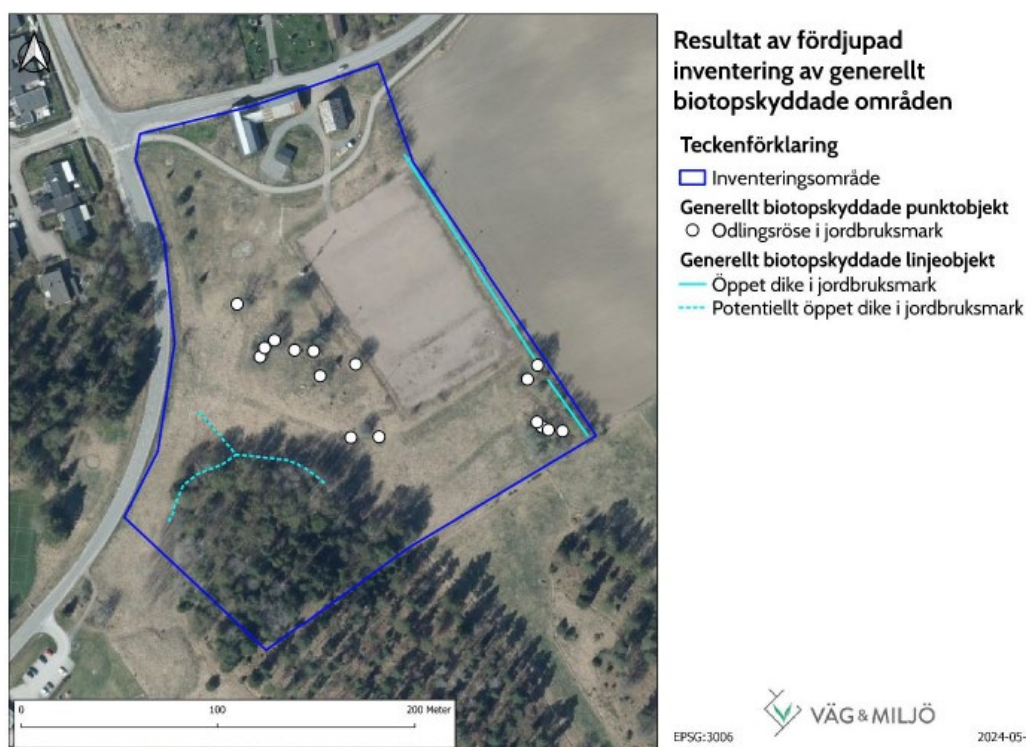
## Biotopskydd

Enligt naturvärdesinventeringen (2024) finns det 18 objekt inom planområdet som omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken (1998:808). Det rör sig om 16 odlingsrösen och två diken som uppfyller definitionen av småvatten i jordbruksmark. Det finns ett ytterligare dike som kan omfattas av det generella biotopskyddet.

Ett odlingsröse är en, i anslutning till jordbruksmark, upplagd ansamling av stenar med ursprung i jordbruksdriften. Odlingsrösen är normalt belägna på obrukbar mark på eller invid åkermark, åkerholmar och betesmark. Odlingsrösen är för det mesta oregelbundet rundade till formen, men kan också vara ovala, avlånga, långsträckta eller upplagda lika långa stensträngar. Det finns ingen nedre eller övre gräns angiven för hur många stenar ett odlingsröse kan bestå av, men i normalfallet bör det innehålla minst fem stenar.

Odlingsrösen i jordbruksmark utgör ofta viktiga livsmiljöer och tillflyktsorter för flera växt- och djurarter i jordbrukslandskapet, bland annat lavar, mossar, grod- och kräldjur, insekter, spindlar, fåglar och smådäggdjur.

Öppna diken är ett exempel på småvatten och våtmark i jordbruksmark. Biotopen omfattar småvatten och våtmarker som ständigt eller under en stor del av året håller ytvatten eller en fuktig markyta. Småvatten och våtmarker i jordbruksmark är belägna i eller i gränsen till åkermark, kultiverad betesmark, naturbetesmark och ängar. Öppna diken fyller en viktig funktion som livsmiljöer, spridningskorridorer och ledlinjer i landskapet för växter och djur.



Figur 17: Karta över de 18 biotopskyddade objekt som finns inom planområdet (Väg och miljö, 2024).

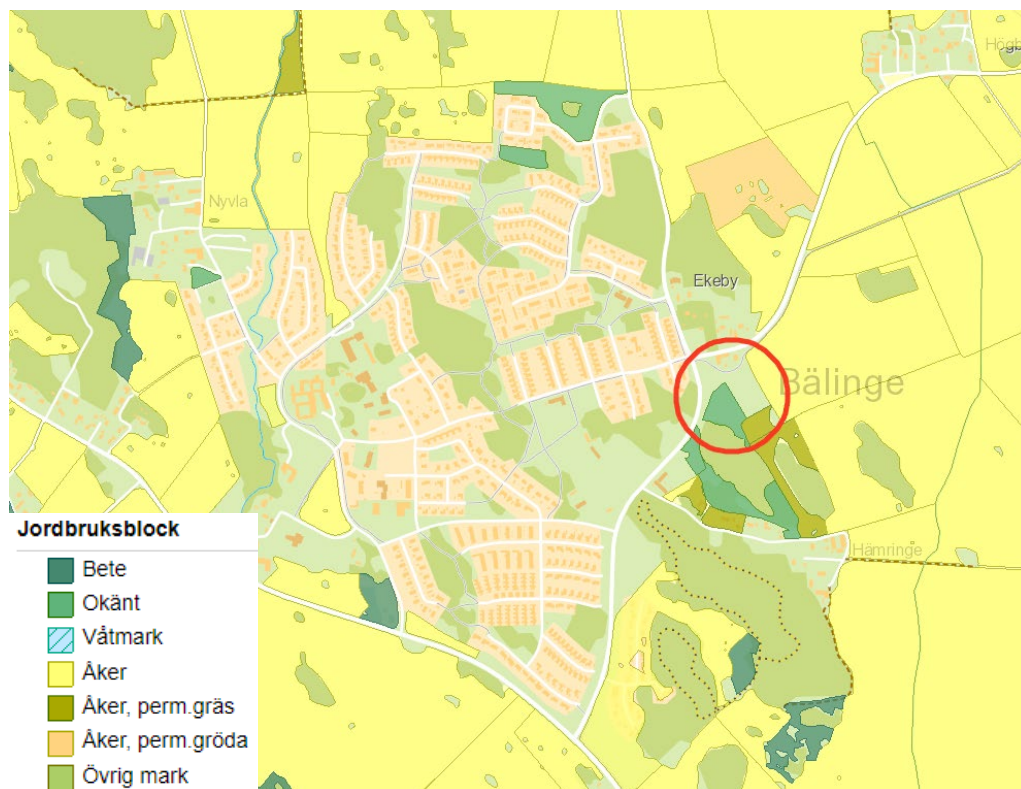
I naturvärdesinventeringen (2024) föreslås att det ska tas fram en plan för hantering av de odlingsrösen och diken som identifierats inom planområdet. Objekten föreslås återetableras på annan plats inom eller i närheten av området, vilket skulle främja den biologiska mångfalden. Vid åverkan eller intrång i objekten krävs dispens. De stenrösen som ligger centralt i planområdet kan potentiellt lämnas kvar och inkluderas i skolgården. Att använda stenrösen som en del av skolgården innebär störningar och slitage som på sikt skulle försämra stenrosenas funktion som småbiotop.

Skyddet av biotoperna behöver vägas mot det allmänna intresset att använda platsen som en del av skolområdet. I Bälinge och Lövstalöt finns det behov av en ny grundskola, baserat på den prognosticerade befolkningsutvecklingen och planeringsmålen i översiktsplanen. Om de befintliga biotoperna inte kan användas som en del av skolgården riskerar det att medföra att skolgårdens friyta blir för liten. Plan- och bygglagen ställer krav på att det ska finnas tillräckligt stora friytor som är lämpliga för lek och utevistelser vid grundskolor.

### **Jordbruksmark**

En del av planområdet består av jordbruksmark. Bevarande av jordbruksmark är av nationellt intresse. Miljöbalken slår fast att brukningsvärd jordbruksmark endast får bebyggas om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Jordbruksmarkens faktiska kvalitet kan variera men jämfört med om marken exploateras för bebyggelse så ska all jordbruksmark betraktas vara brukningsvärd. Till jordbruksmark räknas åker-, ängs- och betesmark.

Bälinge tätort är omgivet av huvudsakligen jordbruksmark, liksom flera tätorter i Uppsala kommun. En framtida utbyggnad av Bälinge 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.



Figur 18: Utdrag ur Jordbruksverkets kartering över jordbruksblock (uppgifter från 2019). Jordbruksblocken innehåller uppgifter om maximalt stödberättigande jordbruksmark enligt EU:s definitioner. Planområdet är markerad med en röd cirkel.

### Lokaliseringsutredning

Vid exploatering av jordbruksmark ska en lokaliseringsutredning tas fram. Lokaliseringsutredningen har gjorts som en del i planbeskrivningen. Syftet med lokaliseringsutredningen är att motivera den valda platsen för exploatering och motivera varför ingen annan plats bedöms vara lämplig för denna exploatering.

För att exploatering av jordbruksmark ska räknas som ett väsentligt samhällsintresse krävs att den bidrar till att stärka en långsiktigt hållbar utveckling på lokal, kommunal, regional och/eller nationell nivå. En utveckling av prioriterade tätorter, servicenoder och landsbygdsnäring räknas till sådant väsentligt samhällsintresse enligt Uppsala kommuns översiktsplan. Även möjligheten för fler människor att leva och verka i kommunen bedöms i sig vara ett väsentligt samhällsintresse.

Bälunge och Lövstalöt är prioriterade tätorter. Enligt översiktsplanen ska de prioriterade tätorterna utvecklas med levande lokalsamhällen som erbjuder basservice för orten och omgivande landsbygd. I Bälunge och Lövstalöt finns det behov av en ny grundskola, baserat på den prognosticerade befolkningsutvecklingen och planeringsmålen i översiktsplanen. Den aktuella planen kompletterar Bälunge och Lövstalöt med möjlighet att uppföra en ny skola med en kapacitet på upp till 780 elever, idrottshall, fritidsklubb och fritidsgård, vilket möjliggör en långsiktigt god tillgång till kommunal service. Föreslagen bebyggelse med idrottshall och fritidsgård kan också samnyttjas av olika aktörer utanför skoltid.

Planområdet är flackt och har goda geotekniska förutsättningar. Platsens läge ger förutsättningar att nyttja befintliga försörjningssystem för vatten och avlopp, gatunät och kollektivtrafik. Från planområdet är det gångavstånd till centrala Bälunge och

cykelavstånd till Lövstalöt. Ny bebyggelse bedöms kunna anläggas med god tillgänglighet inom planområdet. Planområdets läge bidrar till en naturlig utbyggnad av tätorten och de nya lokalerna för grundskolan kommer ge en utökad kommunal samhällsservice.

En skola kräver stora markarealer för skolbyggnader och skolgård. Plan- och bygglagen ställer krav på att ska finnas tillräckligt stora friytor som är lämpliga för lek och utevistelser vid grundskolor. Varken plan- och bygglagen eller miljöbalken har närmare bestämmelser kring storlek och kvaliteter, utan det är upp till varje kommun att utifrån lagkravet fastställa vilka riktlinjer som ska gälla för skolgårdar. Enligt Uppsala kommuns *Riktlinje för utemiljö vid förskola och grundskola* ska friytan vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att anordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Enligt Uppsala kommuns riktlinje tillhör Bälinge zon 3 i den tillhörande zonindelningen. I zon 3 är friytekravet för grundskola minst 30 kvadratmeter per barn eller ett totalt friytemått på 15 000 kvadratmeter. Möjligheten att lokalisera en ny skola som klarar kravet om friyta inom Bälinge tätort är begränsad med anledning av att orten främst består av småhusbebyggelse och villakvarter. Alternativa platser för en skola, som inte ianspråktar jordbruksmark utanför den prioriterade tätorten, finns inte.

En fortsatt utveckling av Bälinge och ett ianspråktagande av jordbruksmarken i fråga med syftet att möjliggöra en ny skola bör därför räknas till ett sådant väsentligt samhällsintresse som kan bidra till att stärka en långsiktigt hållbar utveckling på lokal nivå.



Figur 19: Översiktskarta över Bälunge tätort. Avgränsning av planeringsinriktning "prioriterad tätort" i översiktsplan (2016) illustreras med vit streckad linje. Området för den aktuella detaljplanen är markerad med en gul cirkel. Blåmarkerade ytor representerar pågående och nyligen antagna planer.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

#### *Gatunät*

Planområdet gränsar till väg 634 och väg 635, för vilka Trafikverket ansvarar för drift och underhåll. Vid planområdet i Bälunge tätort utgörs samtliga vägar av enskilda gator.

Befintlig anslutning till planområdet sker mot väg 635 i den norra delen av planområdet. Väg 635 utgör kopplingen mellan Bälunge och Lövstalöt samt vidare österut mot väg 600 och E4. Väg 634 förbinder Bälunge söderut, via väg 631 och väg 600, mot Uppsala stad. Väg 634 hanterar den största delen av trafikstringen till och från Bälunge i dagsläget.

| Väg | Årsmedeldygnstrafik (ÅDT) | Andel tung trafik (%) |
|-----|---------------------------|-----------------------|
| 634 | 1 700                     | 5                     |
| 635 | 1 500                     | 12                    |

Tabell 1: Årsmedeldygnstrafik för väg 634 och väg 635 (NVDB i Bjerking, 2024).

### Gång- och cykeltrafik

En befintlig gång- och cykelväg passerar igenom planområdet. Det är gång- och cykelvägen som går mellan Bälinge och Lövstalöt. Från nord och väst finns det även gång- och cykelvägar som ansluter till planområdet.



Figur 20: Befintliga gång- och cykelvägar i området är markerade i rött.

### Kollektivtrafik

Bälinge trafikeras av regionbussar med en hög turtäthet, särskilt under för- och eftermiddag. I direkt anslutning till planområdet finns två busshållplatser, en vid väg 634 och en vid väg 635.

### Förändringar

#### Gatunät

Detaljplanen innebär ingen förändring av gatuvägnätet. Detaljplanen medför att befintlig anslutning mot väg 635 flyttas och förstärks samt att en ny anslutning tillkommer mot väg 634. Anslutningarna behöver placeras och utformas på ett sådant sätt att kraven i Trafikverkets *Vägar och gators utformning* uppfylls.

Ett genomförande av detaljplanen kommer att generera mer trafik. En trafikutredning har tagits fram av Bjerking (2024). I trafikutredningen har den sammanställda trafikallsträngen beräknats för skolan och idrottshallen.

| Färdmedel          | Bil   | Buss | Cykel | Gång | Övrigt (inkl. moped) | Totalt |
|--------------------|-------|------|-------|------|----------------------|--------|
| <b>Skola</b>       | 1 000 | 500  | 600   | 550  | 80                   | 2 730  |
| <b>Idrottshall</b> | 75    | 5    | 10    | 10   | 5                    | 105    |
| <b>Totalt</b>      | 1 075 | 505  | 610   | 560  | 85                   | 2 835  |

Tabell 1: Sammanställd trafikallsträng i enheten antal resor per dygn (Bjerking, 2024).

Långsiktigt planeras det för två grundskolor i Bälinge men den nu föreslagna skolan kommer under en tid framöver att ersätta Bälinge skola. Det innebär det att den trafikallsträng som uppstår inte enbart kommer bestå av ny trafik. I Bjerking's trafikutredning (2024) har ett antagande gjorts att 20 % av resenärerna till Bälinge skola redan trafikerar väg 634 och 635. Utifrån det blir den nettotillkommande trafiken, justerat för Bälinge skola, enligt tabell 2 nedan.

| Färdmedel          | Bil | Buss | Cykel | Gång | Övrigt (inkl. moped) | Totalt |
|--------------------|-----|------|-------|------|----------------------|--------|
| <b>Skola</b>       | 800 | 400  | 480   | 440  | 65                   | 2 185  |
| <b>Idrottshall</b> | 75  | 5    | 10    | 10   | 5                    | 105    |
| <b>Totalt</b>      | 875 | 405  | 490   | 450  | 70                   | 2 290  |

Tabell 2: Sammanställd trafikallsträng i enheten antal resor per dygn, justerat för att den nya skolan under viss tid ersätter den befintliga Bälingskolan (Bjerking, 2024).

I Bjerking's trafikutredning har den befintliga mängden trafik räknats upp till referensåret 2040 och i enlighet med Trafikverkets uppskrivningstal. De framtida trafikmängderna i årsmedeldygnstrafik (ÅDT) är 2 140 ÅDT för väg 634 och 1 950 ÅDT för väg 635.



Figur 21: Framtida trafikmängder i årsmedeldygnstrafik (Bjerking, 2024).

### Gång- och cykeltrafik

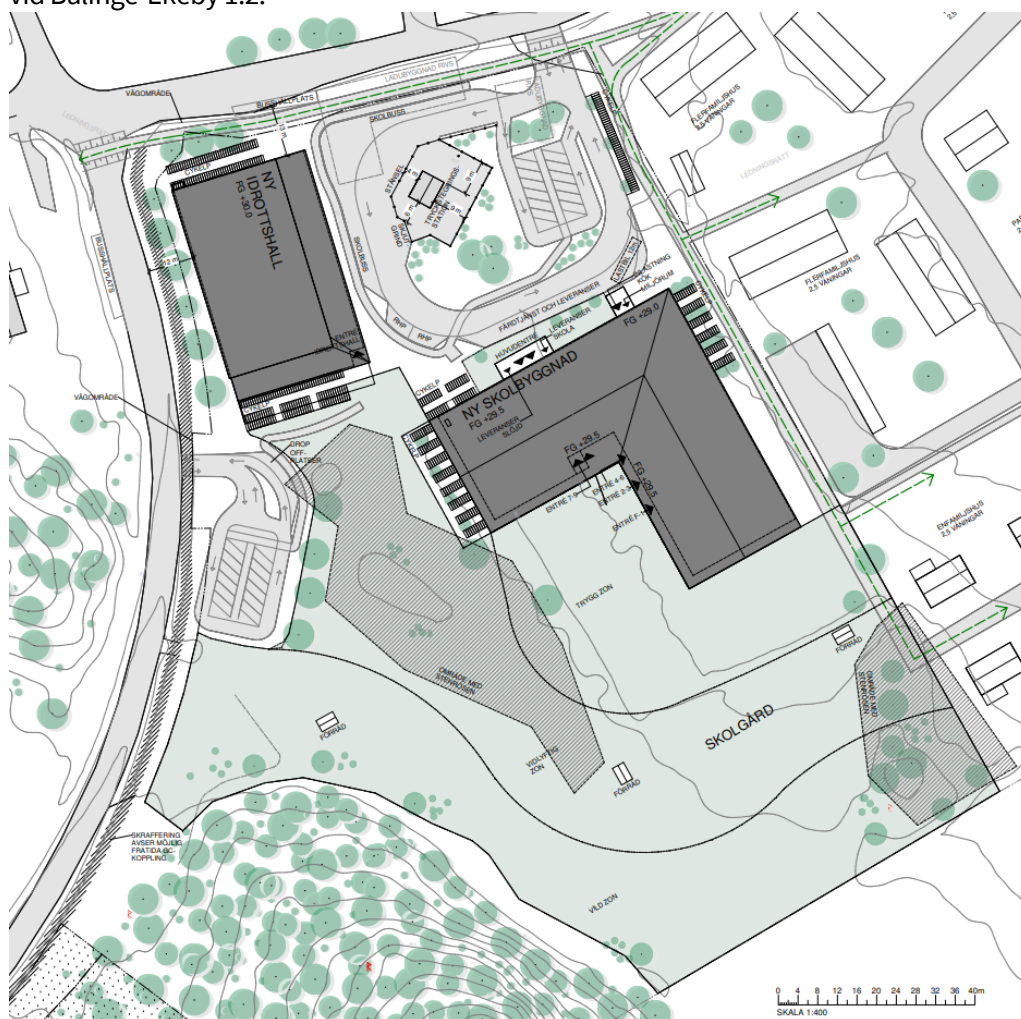
Planområdet ska vara tillgängligt för gång- och cykeltrafikanter. Skolan kan nås via befintliga gång- och cykelbanor som ansluter till planområdet. Gång- och

cykeltrafikanter som kommer från Bälinge tätort behöver korsa väg 634 för att ta sig till skolan. För att skapa en säkrare trafikmiljö för gående och cyklister föreslår Bjerkingss trafikutredning (2024) att hastighetsgränsen för väg 634 bör sänkas till 30 km/h, antingen permanent eller under skoltid. I utredningen föreslås även att övergångsstället vid väg 634 bör utformas med hastighetsdämpande åtgärd, förslagsvis platågupp.

Den gång- och cykelväg som idag passerar genom planområdet planeras att ändras och ges en ny sträckning som i stället går parallellt med väg 635. I samband med ändringen kommer kommunen att ta över väghållarskapet från Trafikverket. Gång- och cykelvägen ska placeras utanför det vägområde som hör till väg 635.

Planområdet omfattas av planeringsinriktning *Cykelstråk på landsbygden, Ulvastråket*. Detaljplanen lämnar plats för en framtida gång- och cykelväg som går söderut längs den östra sidan av väg 634. Detaljplanen innebär därmed inget hinder för en utbyggnad av Ulvastråket. En ny gång- och cykelväg längs väg 634 ingår inte i detaljplanen och kommer inte att anläggas vid detaljplanens genomförande.

Från planområdet möjliggörs även kopplingar till den nya bebyggelsen som planeras vid Bälinge-Ekeby 1:2.



Figur 22: Situationsplan över planområdet. Föreslagna gång- och cykelvägar är markerade i grått och grönstreckade linjer. Svart skraffering redovisar hur en framtida gång- och cykelväg längs väg 634 skulle kunna placeras.



### *Kollektivtrafik*

Detaljplanen innebär, utöver ett ökat antal resenärer, ingen väsentlig förändring för kollektivtrafiken. I Bjerking's trafikutredning (2024) lyfts att kollektivtrafiken beräknas belastas med ytterligare 400 nya resor per dygn, där merparten av ökningen förväntas bestå av resor med skolbusslinjer till skolan. De befintliga busshållplatserna som ligger i anslutning till planområdet föreslås inte ändras. Inom planområdet finns möjlighet för uppställning av skolbussar.

### *Angöring, parkering och leveranser*

Parkering ska ske på kvartersmark inom planområdet. Det gäller även besöksparkering och parkering för rörelsehindrade. Parkeringstalet för Uppsala kommun ligger till grund för utformandet av parkeringsanläggningarna inom planområdet. Utgångsläget för parkeringstalet är 0,03 parkeringsplatser per elev. För cykelparkeringar gäller 0,55 platser per elev.

I projektförslaget föreslås två angöringsslingor inom området, en i den norra delen och en i den västra delen av området.

Den norra angöringsslingan ansluter till väg 635 och tillhandahåller angöringsfickor och uppställningsplatser för leveranser, skolbussar, färdtjänst och avfallshantering. Leveranser till skolan och verksamheternas avfallshantering bör skiljas åt från trafik för lämning och hämtning av barn, samt från skolentréer. I slingan kommer det också att finnas parkeringsplatser samt in- och utfart till den befintliga tryckstegringsstationen. Parkeringsplatser för personer med rörelsehinder ska placeras inom 25 meter till både skolbyggnadens och idrottshallens entréer.

Den västra angöringsslingan ansluter till väg 634 och tillhandahåller parkeringsplatser samt angöringsplats för hämtning och lämning.

### **Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning**

Enligt 8 kapitlet plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Det ska finnas möjlighet att parkera (parkering för rörelsehindrad) och angöra max 25 meter från entré, det gäller både skola och samhällsnyttig verksamhet. Detaljplanen skapar möjlighet att ordna parkeringsplats för rörelseförhindrade inom max 25 meter från byggnadernas entréer.

## **Sociala frågor**

### **Sociala förutsättningar och barnrättsperspektiv**

Bälinge utvecklades som en villaförort till Uppsala under 1960- och 1970-talen. Den dominerande upplåtelseformen är äganderätt (småhus). Bälinge har ett medelgott

serviceutbud och goda förbindelser med kollektivtrafik till Uppsala. I tätorten finns tillgång till natur- och rekreationsområden.

Planområdet utgör i dagsläget inte någon viktig målpunkt för barn och unga, utan är ett område man främst passerar via den gång- och cykelväg som finns mellan Bälinge och Lövstalöt.

## Mark och geoteknik

Planområdet utgörs huvudsakligen av en grusplan, natur- och jordbruksmark. I den norra delen av planområdet finns den samlade bebyggelsen. Marknivåerna varierar från cirka +28,5 till +31,3 meter och hela området har en svag lutning mot nordost. Planområdet utgörs främst av glacial silt, sandig morän samt till mindre del urberg och morän.

En geoteknisk utredning har genomförts av Bjerking (2022). Jordlagerföljden består i allmänhet överst av cirka 0,2 – 0,8 meter fyllning överlagrat av 0,4 – 9 meter kohesionsjord ovan 0 – 4,4 meter friktionsjord på berg. Bergets överyta har påträffats på mellan 1,1 och mer än 12 metes djup under markytan vid sonderande punkter. Lerans mäktighet är som störst vid den östra delen av grusplanen. Leran i området bedöms utifrån utvärderade sättningsegenskaper vara överkonsoliderad vilket innebär att den inte är särskilt sättningbenägen.

Ett tillägg till den geotekniska utredningen har utförts av Bjerking (2024). Skolbyggnaden föreslås grundläggas på spetsbärande pålar. Idrottshallen föreslås kunna grundläggas direkt i mark på en hel platta, den norra delen kan kräva en pålad grundläggning alternativt grundläggning på plintar.

Utförda mätningar visar att marken inom området innehåller låga till höga radonhalter. Marken klassificeras således som högradonmark vilket medför att planerad byggnation ska utföras radonsäkert.



Figur 23: Utdrag från jordartskartan. Planområdet består i huvudsak av glacial silt (gul), sandig morän (grå) samt urberg och morän (röd).

## Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

### Miljö kvalitetsnormer (MKN) för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån via Åloppebäcken och Sundbromarksbäcken. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystem (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån, Åloppebäcken och Sundbromarksbäcken måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027.

Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Uppsala kommun har upprättat ett dagvattenprogram (2014) där övergripande mål och strategier har tagits fram för att er hållbar dagvattenhantering och uppfylla åtaganden enligt vattendirektivet. Fyra övergripande mål har formulerats för dagvattenhanteringen och innebär att:

- Bevara vattenbalansen – vattenbalansen och den befintliga grundvattennivån ska inte påverkas negativt i samband med utvecklingen av stad och landsbygd inom kommunen.
- Skapa en robust dagvattenhantering – dagvattenhantering ska utformas så att skador på allmänna och enskilda intressen undviks.
- Ta recipienthänsyn – hanteringen av dagvatten ska möjliggöra att god status uppnås i Uppsala recipienter.
- Berika stadslandskapet – dagvattenhantering ska bidra till ett attraktivt stadslandskap.

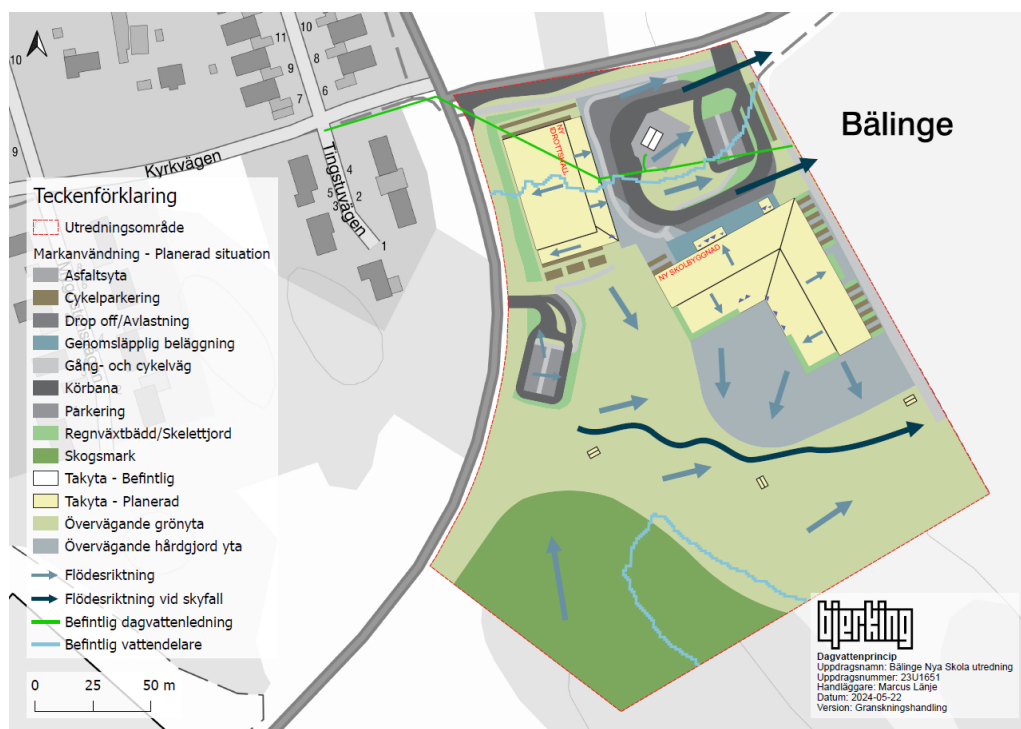
Planområdet ligger inom tillrinningsområde till ett öppet krondike och markavvattningsföretaget Sundbro-Forkarby dikningsföretag.

### Föreslagen dagvattenhantering

I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar.

En principskiss för hantering av dagvatten har tagits fram av Bjerking (2024). Skissen är översiktlig och visar ungefärliga samt önskade flödesriktningar. Dagvatten från skolbyggnadens tak föreslås renas och fördröjas med upphöjda regnväxtbäddar och en genomsläpplig markbeläggning med luftiga bärlager. Dagvatten från idrotshallens tak föreslås renas och fördröjas med skelettjord vid idrotshallens västra fasad.

För de delar av skolgården som till största del består av hårdgjorda ytor föreslås nedsänkta växtbäddar för att fördröja och rena dagvatten. Även vid körbanor och parkeringsplatser föreslås nedsänkta regnväxtbäddar för att hantera dagvatten.



Figur 24: Dagvattenprincip (Bjerking, 2024).

En fullständig dagvattenutredning kommer att tas fram mellan samråd och granskning. Även detaljplanens påverkan på krondiket och markavvattningsföretaget Sundbro-Forkarby dikningsföretag kommer utredas mellan samråd och granskning.

### **Översvämningsrisk**

Översvämningsrisken ska alltid beaktas vid ny bebyggelse oavsett hur ofta översvämning kan förväntas. Samhällsfunktioner av betydande vikt och ny sammanhållen bebyggelse bör förläggas ovan nivån för ett beräknat högsta flöde. I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 4 kapitel 36 § har en fastighetsägare ett generellt ansvar att se till att avvattningen av den egna tomten inte medför betydande olägenhet för omgivningen. Det är viktigt att höjdsättningen av planområdet görs utifrån risken för skador på bebyggelse till följd av översvämning minimeras. Direkt vid husvägg kan mark hårdgöras med plattor för att undvika belastning på byggnadens dräneringssystem. Utanför bör markytan luta 2 % de tre första metrarna och därefter kan marken ha en nivåskillnad på 1–2 centimeter per meter för att inte riskera att dagvatten rinner in mot byggnaden. Ingångar till byggnader samt garagedrifter bör höjdsättas så att vatten inte rinner in i dessa innan de rinner över de tröskelnivåer som finns på vattnets väg ut ur området. Hänsyn till dessa aspekter måste tas i den kommande projekteringen.

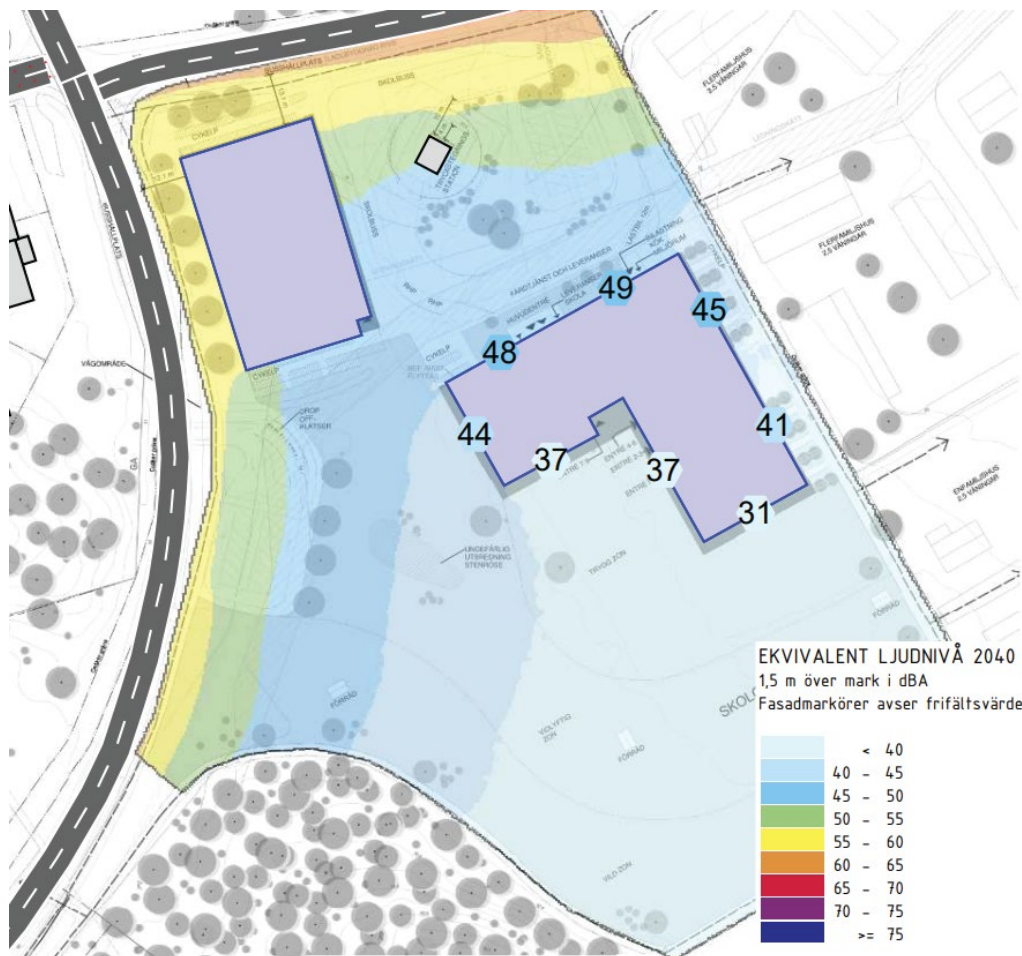
En skyfallskartering har tagits fram av Uppsala kommun som baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3). Av skyfallskarteringen framgår det att planområdet inte förväntas översvämmas vid ett 100-årsregn.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Buller**

Planområdet påverkas av trafikbuller från väg 634 och väg 635. För skolor finns det inte motsvarande bindande regler som kraven i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (Trafikbullerförordning SFS 2015:216). För buller på skolgård finns Naturvårdsverkets angivna riktvärden för buller. Ljudnivån 50 dB(A) bör alltid uppnås vid så stor del av varje skolas utevistelseyta som möjligt, det vill säga minsta halva skolgårdens yta. Riktvärdet bör även så långt möjligt uppfyllas vid de delar av skolbyggnadens fasader som vetter mot ljudskyddad sida, skolgård och utevistelseytor. För övriga ytor utomhus bör målsättningen vara att klara 55 dB(A). Riktvärde för den maximala ljudnivån är 70 dB(A) för hela skolgården. Den maximala nivån bör inte överskridas mer än fem gånger per maxtimme under ett årsmedelsdygn, under den tid skolgården nyttjas.

En bullerutredning har tagits fram av Norconsult (2024). Beräkningarna av trafikbullret bygger på en trafikprognos för år 2040. Bullerutredningen visar att en majoritet av skolgården klarar Naturvårdsverkets riktvärden för buller. Även vid skolbyggnadens fasader uppnås Naturvårdsverkets riktvärden. Vad gäller maximala ljudnivåer så visar bullerutredningen att det inte förekommer avvikande höga ljudnivåer på skolgården.



Figur 25: Utdrag ur Norconsults bullerutredning (2024) som visar beräknad ekvivalent ljudnivå från vägar.

### Markföroreningar

Enligt länsstyrelsens EBH-stöd finns det inga kända föroreningar inom planområdet. Den geotekniska undersökningen visar att det finns halter av kobolt vid en mätpunkt på grusplanen som överskrider de generella riktvärdena för känslig markanvändning. Markföroreningen ska åtgärdas innan startbesked ges för nya byggnader. I övrigt finns det enligt utredningen inga synliga intryck eller annan information om platsen tyder på att den skulle vara förorenad.

### Luft

Enligt luftföroreningskartering från SLB-analys (2020) ligger halterna av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) under fastställt normvärde och miljökvalitetsmål.

Miljömålen för frisk luft och nivåer av partiklar och kvävedioxider bedöms därför vara möjliga att uppfylla för den planerade skolgården.

### Dags- och solljus

Det finns förutsättningar till att uppnå goda dagsljusförhållanden inomhus.

Skolgården ligger i ett öppet läge med god solinstrålning. På platsen finns det träd som ger tillgång till skuggiga miljöer. Skuggigare partier finns även i anslutning till skogen.

## Mikroklimat

Detaljplanen möjliggör för en blandning av väl solbelysta ytor och skuggiga partier, vilket ger goda förutsättningar för olika mikroklimat på skolgården.

## Magnetfält

Inom planområdet finns en befintlig basstation för mobiltelefoni. Basstationen föreslås placeras på skolbyggnadens eller idrottshallens tak. En placering av basstationen på ett av taken gör att Strålsäkerhetsmyndighetens referensvärde SSMFS 2008:18 inte överskrids på skolgården. Om basstationen placeras på annan plats behöver en utredning som visar att Strålsäkerhetsmyndighetens referensvärden inte överskrids utföras.

## Brand

För att skapa förutsättningar för räddningsinsatser behöver brandposter anläggas i området. Strategiska platser för brandposter beslutas i dialog med räddningstjänsten. Mellan uppställningsplats för fordon och angreppspunkt (normalt huvudentrén på byggnader) ska det vara maximalt 50 meter.

Platsen saknar tillräcklig kapacitet vad gäller brandvatten i förhållande till de riktvärden som framgår för skolor i *P114 – Distribution av dricksvatten*. Vilket påverkar brandförsvarets möjlighet att utföra en tillräckligt effektiv insats i händelse av brand. För att kompensera den otillräckliga kapaciteten så behöver det i både skolbyggnad och idrottshall installeras automatiska vattensprinkleranläggningar enligt Brandskyddsföreningens *SBF 120 – Regler för automatiskt vattensprinklersystem* eller likvärdigt. Detta minskar brandens intensitet och underlättar brandförsvarets insats.

## Teknisk försörjning

### Vatten- och avlopp samt dagvatten

Den bebyggelse som detaljplanen möjliggör ryms inom det kapacitetstak som finns avseende spillvatten i området Flogsta-Bälinge-Lövstalöt, som belastar samma del av ledningsnätet för spillvatten.

Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Ett genomförande av detaljplanen innebär att verksamhetsområdet behöver utvidgas. När detaljplanen vunnit laga kraft kommer Uppsala Vatten och Avfall AB att föreslå kommunfullmäktige att verksamhetsområdet utökas så att den föreslagna bebyggelsen ingår i verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Om planområdet kopplas till kommunens verksamhetsområde så kommer spillvatten att ledas till Kungsängsverket. Nuvarande miljötillstånd för Kungsängsverket är begränsat till hur många personer som får anslutas till verket. Till följd av befolkningsökningen i staden riskerar det gällande miljötillståndet att överskridas inom de närmaste åren. En tillståndsprocess för verket pågår.

En vattenledning kommer att flyttas och läggas i den befintliga ledningsrätten som går igenom fastigheten. Ledningsrätten planläggs som ett markreservat för allmännyttiga ändamål. Ett ytterligare område vid gränsen mot Bälinge-Ekeby 1:2 planläggs som ett

markreservat för allmännyttiga ändamål med syftet att säkra plats för framtida vatten- och avloppsledningar.

För planerade dagvattenåtgärder, se avsnittet *Vattenmiljö*.

### **Avfall**

Avfallsfordon ska kunna angöra vid avfallsutrymmen utan backningsrörelser. Dragning för avfallskärl från uppställningsplats för fordonet till avfallsutrymmet ska vara maximalt 10 meter, hårdgjord och utan nivåskillnader. Avfallshantering föreslås ske via utpekad lastzon i angöringsslingan norr om skolbyggnaden.

### **El**

Planområdet ligger inom Upplands Energis försörjningsområde.

### **Värme**

Uppvärmning av nya byggnader föreslås ske med bergvärme.

### **Tele och bredband**

Planområdet kan försörjas med tele och bredband.



## Motiv till detaljplanens regleringar

### Användning av mark och vatten

Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

#### Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

| Planbestämmelse | Beskrivning och motiv  |
|-----------------|--|
| <b>GATA</b>     | <p><i>Gata</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en flytt av befintlig gång- och cykelväg till nytt läge inom planområdet samt säkerställa en in- och utfart mot väg 635.</p> |

#### Kvartersmark

| Planbestämmelse      | Beskrivning och motiv  |
|----------------------|--|
| <b>S</b>             | <p><i>Skola</i></p> <p>Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra nybyggnation av en skolbyggnad och en idrottshall. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen, till exempel fritidsgård och storkök.</p> |
| <b>E<sub>1</sub></b> | <p><i>Tryckstegringsstation</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa plats för befintlig tryckstegringsstation. E-området har en storlek som skapar tillräckliga ytor för drift och service.</p>                          |

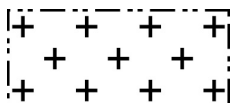
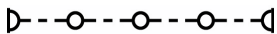
#### Egenskapsbestämmelser för allmän plats

| Planbestämmelse           | Beskrivning och motiv  |
|---------------------------|--|
| <b>gc-väg<sub>1</sub></b> | <p><i>Gång- och cykelväg</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en flytt av befintlig gång- och cykelväg inom området.</p> |

**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

| <b>Planbestämmelse</b> | <b>Beskrivning och motiv</b>  |
|------------------------|---|
| $h_1$                  | <p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att begränsa omfattningen av den tillkommande bebyggelsen som behöver förhålla sig till det öppna landskapet öster om planområdet.</p>  |
| $e_1$                  | <p><i>Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 300 kvadratmeter inom användningsområdet.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att begränsa den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader inom användningsområdet. Storleken behöver begränsas för att säkerställa att mängden friyta per barn kan uppfyllas.</p>  |
| $e_2$                  | <p><i>Största byggnadsarea per enskild komplementbyggnad är 50 kvadratmeter.</i></p> <p>Bestämmelsen gör det möjligt att uppföra komplementbyggnader med en största area på 50 kvadratmeter för att förhindra att större byggnadsvolymer uppförs på skolgården. Detta skapar en variation och småskalighet i gårdens utformning.</p>  |
| $f_1$                  | <p><i>Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden på komplementbyggnader inom planområdet så att de inte blir för höga jämfört med skolbyggnad och idrottshall.</p>   |
| $f_2$                  | <p><i>Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade med takens gestaltning.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att reglera att taken och eventuella tekniska anläggningar gestaltas på ett medvetet och integrerat sätt med hänsyn till byggnadernas storlek och placering i anslutning till det öppna landskapet i öst. Basstation för telefoni får placeras på taket.</p> |

|                |   |
|----------------|---|
| f <sub>3</sub> | <p><i>Byggnadens utformning ska bidra till att skapa en öppenhet mot de angränsande gatorna.</i></p>  |
|                | <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god koppling mellan skolområdet och tätorten, utan att detaljstyra exakt utformning. Byggnadens fasader, särskilt mot norr och väst, ska inte upplevas som stängda baksidor. Byggnaden ska utformas på ett sätt som skapar en öppen, välkomnande och lekfull entré till skolområdet.</p> |
|                | <p><i>Marken ska användas som in- och utfart samt gång- och cykelväg.</i></p>   |
| n <sub>1</sub> | <p>En yta mot vägområdet tillhörande väg 634 reserveras för in- och utfart till skolområdet och för en framtida gång- och cykelväg söderut längs den östra sidan av väg 634.</p>  |
|                | <p><i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i></p>   |
| u <sub>1</sub> | <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för ledningar inom planområdet och tillgång till underhåll av dessa.</p>  |
|                | <p><i>Startbesked får inte ges för nya byggnader innan markföroreningar har avhjälpes.</i></p>  |
| a <sub>1</sub> | <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att markföroreningar (kobolt) hanteras innan startbesked ges.</p>   |
|                | <p><i>Utfartsförbud</i></p>   |
|                | <p>Bestämmelsen syftar i huvudsak till att begränsa utfarter från planområdet till väg 635. Placering av utfarter mot väg 635 har utretts för att uppnå optimala siktförhållanden.</p>  |
|                | <p><i>Marken får inte förses med byggnad.</i></p>   |
|                | <p>Placering av prickmark inom planområdet syftar till att säkerställa bebyggelsefria ytor mot ledningar samt bevarande av naturlig terräng.</p>  |
|                | <p><i>Marken får endast förses med komplementbyggnad eller annan anläggning än byggnad.</i></p>   |
|                | <p>Placering av korsmark inom planområdet syftar till att styra var komplementbyggnader, som till exempel förråd, och andra anläggningar än byggnader får placeras.</p>   |



# Genomförande frågor

## Fastighetsrättsliga frågor

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

## Markägförhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheten Bälinge-Ekeby 1:3, vilken ägs av Uppsala kommun.

## Gemensamhetsanläggningar

I planområdet finns inga gemensamhetsanläggningar. Vägar och grönområden inom Bälinge tätort ingår i gemensamhetsanläggningen Bälinge GA:2.

Tillfart till tryckstegringsstation kan komma att upprättas som gemensamhetsanläggning.

## Servitut och rättigheter

I planområdet finns tre befintliga ledningsrätter, 89:338.1, 03-92:327.1 och 0380-2008/32.1. Ledningsrätterna har ändamålen spillvattenledning, teleledning och anordning för telekommunikationssystem.

Tillfart till tryckstegringsstationen avses säkerställas med ett nytt servitut. Ledningsrätten för teleledning samt anordning för telekommunikationssystem kommer att få nya placeringar och ska omprövas när detaljplanen får laga kraft. Ny placering av anläggningar kan kräva nya servitut.

Ledningsrätt för spillvattenledning ska vara kvar och planläggs som ett markreservat för allmännyttiga ändamål. Vid fastighetsgränsen mot Bälinge-Ekeby 1:2 planläggs ett ytterligare område som markreservat för allmännyttiga ändamål med syftet att säkerställa plats för framtida allmännyttiga ledningar.

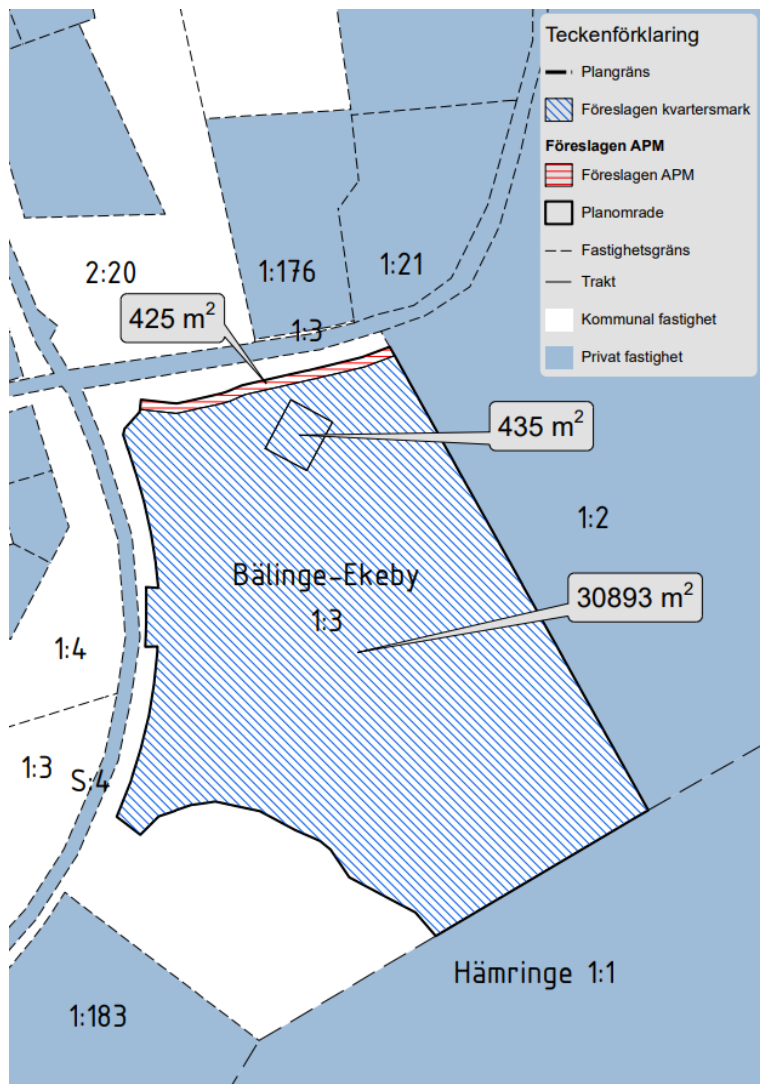
## Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns inga markavvattningsföretag (även kallat dikesföretag). Planområdet ligger inom tillrinningsområde till ett öppet krondike och markavvattningsföretaget Sundbro-Forkarby dikningsföretag. Detaljplanens påverkan på krondiket och markavvattningsföretaget kommer utredas mellan samråd och granskning.

## Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Den del av Bälinge-Ekeby 1:3 som planläggs med användningen Skola (S) överförs genom en lantmäteriförrättning till Uppsala kommun Skolfastigheter AB. Den del av Bälinge-Ekeby 1:3 som planläggs som Tryckstegringsstation (E<sub>1</sub>) och allmän plats kvarstår i kommunalt ägo.

Den östra fastighetsgränsen är osäker. En fastighetsbestämning kommer att genomföras innan detaljplanen antas.



Figur 26: Illustration över mark som övergår till allmän plats respektive kvartersmark.

## Tekniska frågor

### Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

### 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

Kända ledningsägare (enligt ledningskoll utförd juli – augusti 2023) inom eller nära intill planområdet är:

- GlobalConnect
- Skanova
- Upplands Energi Ek. förening
- Uppsala kommun, Gatu- och Trafikkontoret
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- IP-Only

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Befintlig ledningsrätt för spillvattenledning kommer att ligga på kvartersmark och planläggs som ett markreservat för allmännyttiga ändamål.

Vid fastighetsgränsen mot Bälunge-Ekeby 1:2 planläggs ett ytterligare område som markreservat för allmännyttiga ändamål med syftet att säkerställa plats för framtida allmännyttiga ledningar.

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts i gång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

## Dagvattenhantering

En principskiss för hantering av dagvatten har tagits fram av Bjerking (2024). Den föreslår åtgärder för att rena och fördröja dagvatten inom planområdet, vilket finns beskrivet i avsnittet *Vattenmiljö*.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Exploatören ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark.

### Kostnadsfördelning

Kommunen, som huvudman för allmän plats, ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna anläggningar. Kostnaderna för anläggandet av allmänna platser, anläggningar för vatten- och avloppsförsörjning samt andra nödvändiga åtgärder kommer att fördelas skäligt mellan kommunen och exploatören. Dessa åtaganden ska stå i rimlig proportion till exploatörens nytta av detaljplanen.

## Ledningar

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

## **Planavtal**

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

## **Organisatoriska frågor**

### **Tidplan**

Detaljplanen beräknas kunna antas under fjärde kvartalet 2025. Under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad får den laga kraft tre veckor därefter.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år över hela planområdet från det datum planen får laga kraft. Det finns rimliga möjligheter att bygga ut planområdet under denna tid.

### **Ansvarsfördelning**

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Kostnader för anläggningar som berör planen regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Anläggningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa.

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Genom huvudmannskapet ansvarar kommunen för att allmänna platser byggs ut till kommunal standard.

Uppsala Vatten och Avfall AB är huvudman för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen och ansvarar för utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsledningar.

### **Försäljningsavtal**

Kommunen ska försälja tomtmark inom planområdet till Uppsala kommun Skolfastigheter AB i samband med att detaljplanen får laga kraft. I försäljningsavtalet regleras bland annat utbyggnad av kvartersmark och markområdenas skick inför övertagande.

## **Prövning enligt annan lagstiftning**

### **Utredningar inför bygglovsprövning**

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

## Miljöbalken

Dispens från biotopskyddet krävs enligt miljöbalken (1998:808). Exploatören/berörd fastighetsägare ansvarar för att ansökan om dispens lämnas in till länsstyrelsen enligt 7 kapitlet 11§ miljöbalken. Inom planområdet finns det odlingsrösen som omfattas av biotopskydd. Dispens behöver sökas för åtgärder som kan komma att påverka biotoperna. Dispens från biotopskyddet kan ges av länsstyrelsen om det föreligger särskilda skäl och en dispens från biotopskyddet ska vara godkänd innan detaljplanen antas för att säkra möjligheten att genomföra planen.

## Övriga

Arkeologisk undersökning har pågått inom området. Prövning enligt kulturmiljölagen (1998:950) krävs för att ta bort befintlig fornlämning. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10§ kulturmiljölagen.

Dispens från artskyddsförordningen (2007:845) krävs vid utförande av åtgärder som kan påverka fridlysta arter eller deras livsmiljöer.

Tillstånd krävs enligt väglagen (1971:948) om en väg eller utfart ska ansluta till en allmän väg.

Fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras.

Nybildande av gemensamhetsanläggningar för till exempel gemensamma gårdar eller angöringsvägar kräver prövning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Ledningsrätt behöver bildas för anläggande av nya ledningar inom området vilket kräver prövning enligt ledningsrättslagen (1973:1144).

## Planens konsekvenser

### Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kapitel 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

### Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6§

En undersökning, daterad 2024-05-27, har upprättats. Detaljplanens genomförande innebär att tidigare obebyggd mark tas i anspråk för bebyggelse. Detaljplanen kan medföra risk för viss negativ påverkan på naturvärden, landskapsbilden, strålning, ytvatten och buller. Detaljplanen kan även medföra risk för stor negativ påverkan på kulturmiljövärden. Detaljplanen påverkar inte några riksintressen negativt. Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inte några



omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

### **Samråd med länsstyrelsen**

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under samrådet.

### **Beslut om betydande miljöpåverkan**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med granskning.

## **Miljöaspekter**

### **Landskapsbild**

Föreslagen exploatering kan ses som en naturlig fortsättning och utvidgning av Bälinge tätort. Den föreslagna bebyggelsen kommer påverka landskapsbilden och siktlinjerna i området eftersom den uppförs på en öppen markyta mot ett öppet landskap. Bebyggelsen avgränsas och placeras innanför åkerholmar och skog, vilket minskar bebyggelsens påverkan på det öppna slättlandskapet. För att begränsa den föreslagna bebyggelsens påverkan på landskapsbilden så regleras de föreslagna byggnadernas högsta nockhöjd samt att byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade med takets gestaltning. Påverkan på landskapsbilden bedöms därmed inte vara betydande.

### **Kulturmiljö**

Detaljplanen berör inte några riksintressen för kulturmiljövård.

Inom planområdet finns en stor mängd fornlämningar. Innan byggnation kan ske ska dispens sökas för att dessa fornlämningar ska kunna flyttas från planområdet. Åtgärden bedöms vara nödvändig för att möjliggöra den nya bebyggelsen.

### **Naturmiljö**

Detaljplanen berör inte några riksintressen för naturmiljö. Inom planområdet finns det biotoper som omfattas av biotopskydd enligt 7 kapitlet miljöbalken. I anslutning till planområdet finns det en skog som har ett visst naturvärde, skogen ingår inte i detaljplanen och dess naturvärden bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande. Biotoperna kommer att påverkas negativt vid ett genomförande av detaljplanen. Inom planområdet finns även gullviva, ask, riddarsporre och brudbröd, vilka kommer påverkas vid ett genomförande av detaljplanen. Det finns även ytor som är mycket lämpliga livsmiljöer för skogsödlor och huggorm.

### **Rekreation och friluftsliv**

Detaljplanen berör inte några riksintressen för rekreation och friluftsliv.

## Mark och vatten

Ett genomförande av detaljplanen innebär att andelen hårdgjorda ytor kommer att öka då bland annat jordbruksmark och befintlig grusplan tas i anspråk och omvandlas till skolområde. Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom dagvattnet rinner mot Fyrisån. Planen beskriver hur dagvatten ska fördröjas och renas.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att brukningsvärd jordbruksmark omvandlas till skolområde. Bälunge är en prioriterad tätort. De prioriterade tätorterna ska utvecklas som levande lokalsamhällen som erbjuder tillgång till basservice och andra grundläggande funktioner för orten och den omgivande landsbygden. I Bälunge finns det begränsade möjligheter till förtätning inom den befintliga bebyggelsestrukturen. Enligt Uppsala kommuns riktlinjer för lokalisering av grundskolor så ska även en ny grundskola lokaliseras i anslutning till naturområde, stadselspark eller kvartersmark. 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.

## Resurshushållning

Tillkommande bebyggelse lokaliseras i anslutning till befintligt kommunalt vatten- och avloppsnät, och möjlighet finns att utvidga detta. Planområdets närhet till kollektivtrafik med hög turtäthet genom busshållplatser vid väg 634 och 635 samt befintliga gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet ger möjlighet till hållbart resande.

En ny grundskola med tillhörande idrottshall och fritidsverksamhet stärker det kommunala serviceutbudet i Bälunge och minskar beroendet av resor till Uppsala stad och övriga tätorter för service.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

Detaljplanen innebär att en ny målpunkt skapas i Bälunge på en plats som i dagsläget inte har någon besöksintensiv markanvändning. Detaljplanen möjliggör för en markanvändning som kommer innebära mer trafik i området. Planområdet ligger i direkt anslutning till två vältrafikerade vägar och bedöms inte medföra några betydande konsekvenser avseende buller.

### Luft

Eftersom gaturummet är ett öppet gaturum som saknar bebyggelse mot gata på intilliggande fastigheter bedöms luften ha god möjlighet att cirkulera och därmed hålla en god kvalitet. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några betydande konsekvenser avseende luftkvalitet.

## Markföreningar

Inom planområdet finns en befintlig markförening i form av kobolt. En konsekvens av planens genomförande är att berörd mark saneras.

## Sociala aspekter

### Trygghet

Skolan och idrottshallen kommer att vara en social mötesplats i Bälinge. Att området tas i anspråk för en skola innebär en ökad användning av platsen med fler verksamheter under dagtid, vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv. Lokalerna kan också samnyttjas av olika aktörer utanför skoltid för att undvika att platsen blir öde och otrygg kvällstid. Närvaron av människor är en viktig faktor för upplevd trygghet. När fler personer rör sig på platsen vid olika tider på dygnet finns det fler ögon som ser vad som händer och har möjlighet att ingripa vid händelse av brott.

Skolgården ska ha en god överblickbarhet så att de personer som använder platsen i olika syften under olika tider på dygnet har möjlighet att se och höra varandra. Detaljplanen medger en flexibel bygggrätt och reglerar inte skolgårdens utformning. Generellt ska dolda platser och obevakade baksidor undvikas. Att skolgården ges en god utformning utifrån trygghetsaspekter bevakas i bygglovskedet.

### Barnrättsperspektiv

Detaljplanen skapar förutsättningar för fler barn att kunna gå i skolan nära sina hem även om Bälinge tätort fortsätter att växa. Skolans tätortsnära läge med tillgång till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik ökar barns mobilitet och möjlighet att ta sig till skolan.

Detaljplanen ger förutsättningar för att skapa en skolgård med en friyta som ligger i linje med Uppsala kommuns *riktlinjer för utemiljö vid förskola och grundskola*. Ambitionen är att skapa en grön skolgård som är skyddad från trafikbuller och luftföroreningar, med platser och aktivitetsytor för olika åldrar och behov, vilket ger goda förutsättningar för barns och ungas fria rörelse. Skolgården är planerad i söderläge, vilket ger en god tillgång till solljus. Detaljplanen skapar även förutsättningar för en blandning av väl solbelysta ytor och skuggiga partier, vilket ger goda förutsättningar för olika mikroklimat på skolgården.

En skola medför även att nya vistelseytor och lekplatser etableras i området som kan användas utanför skoltid.

# Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

## Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, planeringsstrategin och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen. Detaljplanen innebär en förbättrad basservice i form av bland annat skolplatser i prioriterade tätorter med omgivande landsbygd.

Bälinge omges, liksom flera av tätorterna i Uppsala kommun, av jordbruksmark. En framtida utvidgning av tätorten förutsätter därför att jordbruksmark kan tas i anspråk. Den föreslagna bebyggelsen är av väsentligt samhällsintresse för utvecklingen av Bälinge och Lövstalöt, vilka är prioriterade tätorter enligt översiktsplanen. Planområdet ligger relativt nära befintlig bebyggelse och platsen bör således kunna ses som ett naturligt tillväxtområde i Bälinge.

## Miljöbalken

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

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 3. 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 och servicenod räknas till sådant väsentligt samhällsintresse i kommunens översiktsplan. Detaljplanen berör även kulturmiljö i form av fornlämningar. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig 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 berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom dagvattnet rinner mot Fyrisån. Planen beskriver hur dagvatten ska fördröjas och renas och planförslaget bedöms därför vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berörs av miljöbalkens kapitel 7, det vill säga biotopskyddsområden. Dispens från biotopskyddet behöver sökas och kompensationsåtgärder behöver utföras.

Detaljplanen berörs av miljöbalkens kapitel 8, det vill säga skydd för biologisk mångfald. Inom planområdet finns gullviva, vilken är fridlyst. På platsen finns även ytor som är lämpliga levnadsmiljöer för de fridlysta kräldjuren huggorm och skogsödlå. Dispens från artskyddet behöver sökas.

## 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 LLP Arkitektkontor, Cedervalls Arkitekter, Bjerking, Upplandsmuséet och Norconsult.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Sebastian Nordman. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Saga Wingård, planarkitekt  
Lena Mattsson, kartingenjör  
Martin Wicksell, mark- och exploateringsingenjör  
Menna Hagstroem, bygglovarkitekt  
Lotta Wikegård, bygglovhandläggare  
Shirin Khalil, trafikplanerare  
Sara Rytter, projektledare  
Anna Jakobsson, miljösamordnare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson  
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd

2024-06-13