

Handläggare
Sofia Masrouf
018 727 47 66

Diarienummer
PBN 2015-000306

Planbeskrivning

Detaljplan för Bälinge skola m.fl.

Standardförfarande

LAGA KRAFT 2020-09-24



Översiktsbild, planområdet markerat med vit streckad linje.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE	4
MILJÖBALKEN.....	4
Miljöbalken 5 kap	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	4
Miljöbalkens övriga kap	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner.....	6
Kommunala riktlinjer	7
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Plandata	8
Allmän områdesbeskrivning	8
Stadsbild	10
Naturmiljö	11
Friytor	13
Kulturmiljö	15
Bebyggelse och gestaltning.....	16
Tillgänglighet för funktionshindrade	21
Trafik och tillgänglighet.....	21
Hälsa och säkerhet	23
Teknisk försörjning	26
PLANENS GENOMFÖRANDE	27
Organisatoriska åtgärder	27
Tekniska åtgärder	27
Ekonomiska åtgärder.....	28
Fastighetsrättsliga åtgärder	28
PLANENS KONSEKVENSER	30
Nollalternativ	30
Miljöaspekter	30
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	32
Översiktsplan	32
Miljöbalken.....	32

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Dagvattenutredning, daterad 2018-06-27
- Skolhus i Uppsala kommun, Dellbeck, 2001

Läsanvisningar

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 och Nivå Landskapsarkitektur.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen så att *Uppsala Kommun Skolfastigheter AB* ska kunna utveckla skolverksamheten i Bälinge. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en om- och tillbyggnad av Bälinge skola. Detaljplanen innebär en effektivare markanvändning för Bälinge skola genom att högre bebyggelse tillåts i den norra delen av skolområdet.

Intill Bälinge skola finns det två äldre skolhus, uppförda på 1840-talet respektive 1920-talet, som är kulturhistoriskt värdefulla. Detaljplanen syftar till att bevara de två äldre skolbyggnadernas karaktärer. Detaljplanen syftar vidare till att genom varsamhetsbestämmelser bevara karaktärsdragen för Hagmarkens skola och att bevara naturmarken på området.

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 pågår som möjliggör nya bostäder. I takt med att befolkningen ökar finns behov av större lokaler för skola, och detaljplanen 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). Bälinge skolans nuvarande byggnader föreslås att ersättas med nya 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 beslutade 2018-12-19 att detaljplanen inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

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 i ett samrådsyttrande daterat 2016-09-16.

Efter upprättandet av behovsbedömningen och samrådet med länsstyrelsen har planområdet utvidgats till att även innefatta Hagmarkens skola och Klockarbols förskola. Förändringen av planområdet ändrar inte kommunens samlade bedömning om att planens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har yttrat sig under plansamrådet 2019-04-25 och anser att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i kap. 6 11 § miljöbalken (MB).

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.

Södra delen av planområdet ingår i den utpekade kommunala kulturmiljön, *Uppsalaslätten och Junkilsåns dalgång (U7)*.

Detaljplaner

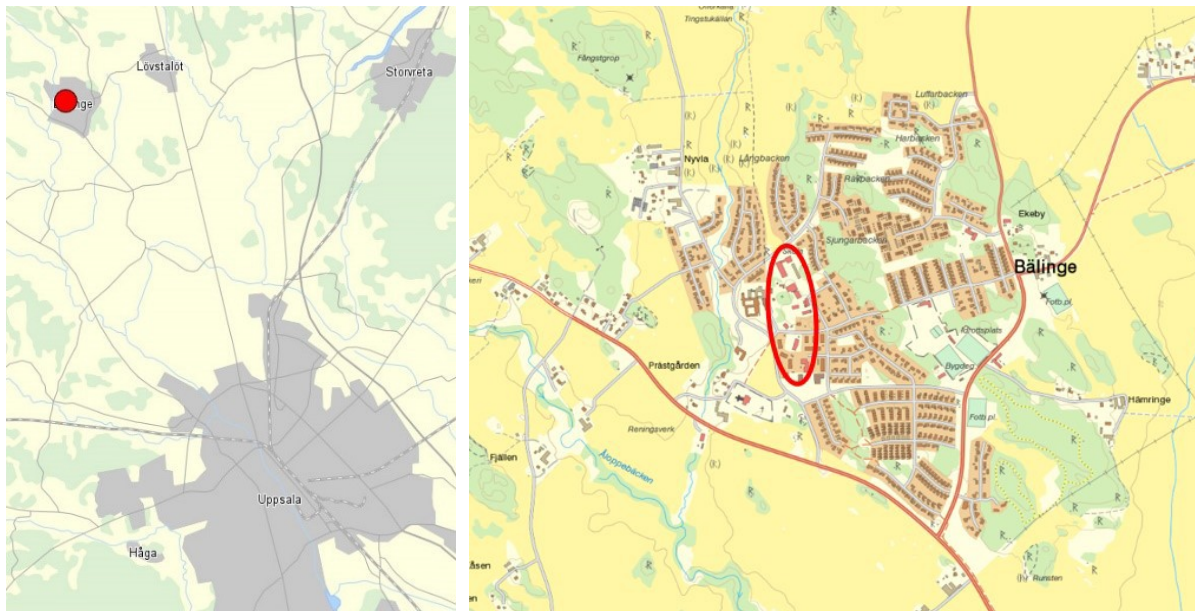
De tidigare detaljplanerna för området är *Byggnadsplan för Bälinge centrum*, fastställd 1978, aktbeteckning 03-78:539 och *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:177 m.fl.* antagen 2005 aktbeteckning 0380-P2005/30. *Byggnadsplan för Bälinge centrum* berör större delen av skolområdet och reglerar markanvändningen till *A - allmänt ändamål* och *Ch – Centrumbebyggelse*. Stora delar av miljön runt skolbyggnaderna regleras med prickmark, vilket innebär att marken inte får bebyggas. *Detaljplan för Bälinge-Ekeby 1:177 m.fl.* berör endast Kyrkvägen som är planlagd för lokalgata och park.

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 5,2 hektar.

Markägförhållanden

Uppsala kommun är lagfaren ägare till Bälinge-Ekeby 2:20, Bälinge 3:1 samt Bälinge 1:34. Uppsala Kommun Skolfastigheter AB är lagfaren ägare till Bälinge-Ekeby 1:177. Svenska Kyrkan Prästlönstillgång är lagfaren ägare till Bälinge 1:1.

Tidplan

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 idrottsanläggningarna Bälinge IF Idrottsplats och Bälingebadet. Vidare finns även annan service och handel inom tätorten. Utemiljön kring Bälinge

skola är en stor kvalitet i området med stora uppvuxna träd, hållmark och viss topografi som ger en varierad och stark karaktär. På skolområdet finns bollplaner och anlagda lekplatser.



Översiktsskild 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 Bälinge 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 och en högre byggnadshöjd. Byggnadshöjderna motsvarar bebyggelse på upp till tre våningar. Stadsbilden kommer i första hand att påverka området vid Allmänningvägen, eftersom detaljplanen möjliggör högre byggnadshöjd. Med god gestaltning bedöms dock detta inte påverka stadsbilden negativt eftersom höjden fortfarande är förhållandevis småskalig.

Kring Hagmarkens skola och Klockarbols förskola bekräftar detaljplanen befintlig markanvändning och bebyggelse.

Naturmiljö

Förutsättningar

Bälinge skola

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



Områdesbilder från Bälinge skolas skolgård.

I norra delen av planområdet längs med Allmänningvägen 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.

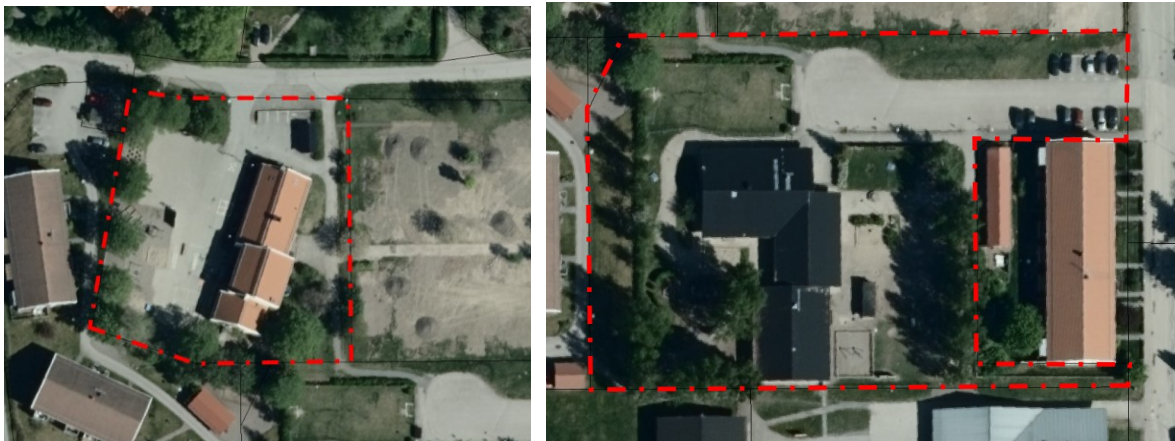
Inom ett biotopskyddsområde får inte åtgärder vidtas som kan skada naturmiljön, så som nedtagning av träd, rot- eller stamskador på grund av anläggningsskador. För sådana åtgärder krävs dispens från länsstyrelsen. Dispens får endast ges om det finns särskilda skäl. Detta innebär att detaljplanen möjliggör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



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

Hagmarkens skola och Klockarbols förskola

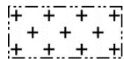
Skolorna kring Hagmarkens skola och Klockarbols förskola är mindre och innehåller främst gräsytor och stora ytor som är hårdgjorda med inslag av lövträd.



Hagmarkens skola till vänster och Klockarbols förskola till höger.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör att nya byggnader uppförs på samma plats som de befintliga.



Vissa delar av Bälinge skolas skolgård fredas från ny bebyggelse, och de karaktärsskapande 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 på den östra sidan avgränsas passagen av en bollplan med höga stängsel.



Passagerna förbi idrottshallarna på Bälinge skola. Till vänster: västra sidan av idrottshallen. Till höger: passagen på östra sidan av idrottshallen.



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

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 om minsta friyta, och uppgår till cirka 60 kvadratmeter per barn.

Förändringar

Detaljplanen medger en större exploatering för Bälinge skola och möjliggör därmed ett större elevantal. Trots att elevantalet ökas till 630 elever blir friytan 39 kvadratmeter per elev, vilket ligger väl i linje med Boverkets rekommendationer om 30 kvadratmeter friyta per elev. För att undvika att skolgården kring Bälinge skola upplevs som tvådelad föreslås att matsal och kök även fortsättningsvis placeras i den norra delen av tomten. I och med den placeringen kommer eleverna naturligt att utnyttja större delar av skolgården.

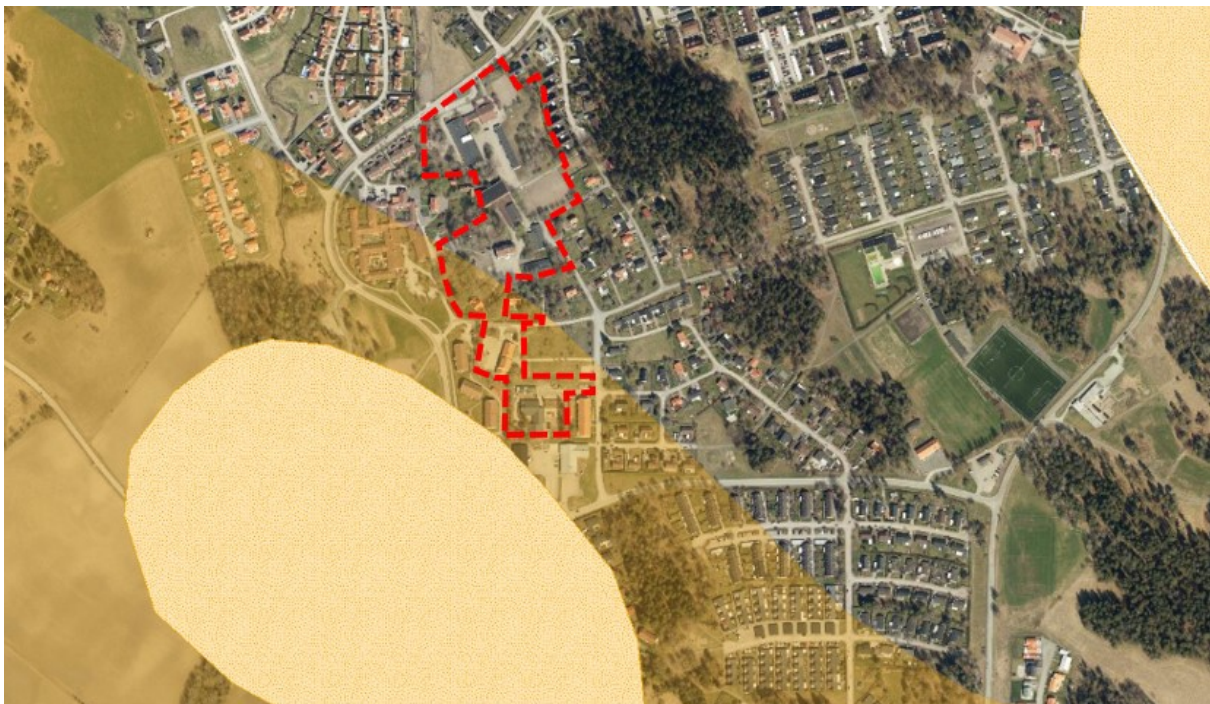
För Hagmarkens skola och Klockarbols förskola förväntas inga förändringar ske. Vid eventuell förändring av skolmiljöerna ska Boverkets rekommendationer om antal kvadratmeter friyta per barn vara vägledande.

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 utpekad som riksintresse för kulturmiljövården, utbredningen för riksintresset och den kommunala kulturmiljön skiljer sig, och riksintresset berör inte planområdet.

Den kommunala kulturmiljökärna som gränsar 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 Jumkilsåns dalgång*.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet omfattas av de tre skolområdena Bälinge 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.

Bälinge skola innefattar förskoleklass, låg- och mellanstadium samt fritidshem. Merparten av skolbyggnaderna är i en våning. I skolområdet ingår även en idrottshall. Den ligger centralt på skolområdet och skärmar av skolans huvudbyggnad i den norra delen från matsal, slöjdsal och de 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 1950-, 60-, 70- samt 90-talet. Skolbyggnaderna i området är huvudsakligen byggda i ett plan, men har olika fasadmaterial, kulörer och tidsåldrar. Två av byggnaderna 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 liggtimmerstomme, 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, fönstertyperna, takteglet, skorstenarna samt verandan.

Delar av vindsplanet i skolhuset är inrett som ett skolmuseum. Museet 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. Byggnaden 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 finns franska balkonger. Fasaderna är i gul puts.



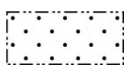
Hagmarkens skola.

Förändringar

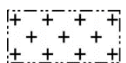
Flera av byggnaderna som tillhör Bälunge skola är i dåligt skick och föreslås därför rivas för att ge plats åt nya byggnader i större skala och med placeringar som ger större och tydligare gårdsstrukturer. Detaljplanen möjliggör nybyggnation och ersättning av skolbyggnaderna. I norra delen av skolområdet kring Bälunge skola tillåts ny bebyggelse bli högre i förhållande till nuvarande bebyggelse. Där regleras byggnadshöjden till max 16 meter, vilket motsvarar tre våningar.

S *Skola.* Detaljplanen möjliggör nybyggnation av grundskola, idrottshall, matsal samt tillhörande skolgård och parkering.

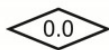
SCB *Skola, centrum och bostad.* Detaljplanen möjliggör att skolmuseet kan fortsätta att verka som skolverksamhet, men ger även möjlighet att det kan omvandlas till centrumverksamhet eller bostad. Detta för att kunna bevara byggnaden.



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 säkerställer även att byggnader inte placeras för nära gatan, vilket kan påverka trafiksäkerheten negativt. Prickmark är även placerad på den befintliga idrottshallen. Detta för att säkerställa yta mellan den befintliga byggnaden på fastigheten Bälunge-Ekeby 12:1 och en eventuell ny idrottshall.

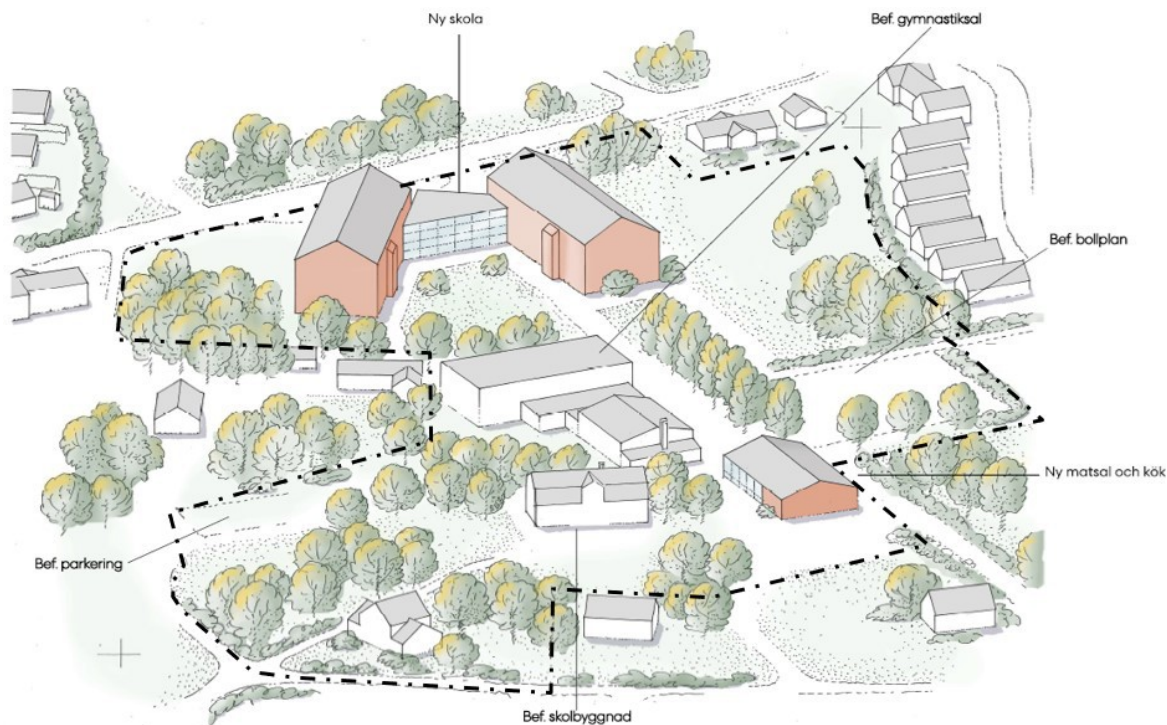


Marken får endast förses med komplementbyggnad. Med komplementbyggnad menas byggnader som utgör komplement till huvudbyggnaden, till exempel förråd eller miljöhus. Korsmarken syftar även till att bevara delar av skolgården kring Bälunge skola som har höga naturkvaliteter.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter. Byggnadshöjden regleras till 16,0 meter för bebyggelsen i norra delen av skolområdet för Bälinge skola. Detta för att möjliggöra byggnation med träkonstruktion. Med denna bestämmelse möjliggörs en högre bebyggelse än tidigare, vilket bidrar till en mer effektiv markanvändning. Resterande 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. Hagmarkens skola och Klockarbols förskola regleras med samma planbestämmelse för att möjliggöra en sammanslagning av dessa två fastigheter.



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, skyddas de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i detaljplanen. De två äldre skolhusen får inte rivas eller förvanskas, och skolhusens karaktärsdrag ska bevaras. Karaktärsdragen består främst av arkitekturen som är speciell 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 fasaddekorationer 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 locklistpanel och målas med traditionell röd färg.*

Varsamhetsbestämmelser för folkskolan:

k₇ *Fasader ska vara av fasspontpanel och målas med traditionell röd färg.*

k₈ *Taktäckning ska vara av rött tegel.*

Hagmarkens skola har också bedömts som bevarandevärd, och förses med skyddsbestämmelser om fasadmaterial, takbeläggning samt fönsterutformning. Varsamhetsbestämmelserna gäller bara befintlig bebyggelse. 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 bestämmas i samråd med plan- och byggnadsnämnden.*

Tillgänglighet för funktionshindrade

Marken inom planområdet är till största delen plan, och skolområdena kan angöras från flera håll. Eftersom verksamheten på Bälunge skola är uppdelad i olika byggnader behöver parkeringsplatser anläggas i anslutning till samtliga byggnader som har 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

Bälunge skola

Vägarna kring skolområdet är lågt trafikerade. Angöring till skolans huvudbyggnad sker via Allmänningssvägen. Där finns en vändslinga som används för leveranser och avfallshantering, slingan används även av regionbussar och skolskjutsar i linjetrafik. Busshållplats finns i direkt anslutning till skolan och trafikeras med 3–4 avgångar per timme. Utanför slingan längs med Allmänningssvägen finns en kantstensparkering som används för personbilar som hämtar och lämnar vid skolan. Eleverna korsar då slingan med bussar och leveranser för att nå skolan.

I södra delen av skolområdet finns två vägar att angöra. Matsalsbyggnaden, dit merparten av skolans leveranser sker, angörs via Stenvägen. Via Kyrkvägen och Lundgårdsvägen nås en parkering som används av skolans personal. Bälunge 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 Bälunge skola finns en parkering med cirka 20 parkeringsplatser som har infart från Lundgårdsvägen. Parkeringsplatsen används av skolans personal och också som parkering till idrottshallarna.

Hagmarkens skola och Klockarbols förskola

Hagmarkens skola nås via Kyrkvägen, och där finns cirka 10 parkeringsplatser. Klockarbols förskola nås via Klockarbolsvägen. På skoltomten finns parkering. Kyrkvägen är i den tidigare detaljplanen till viss del planlagd som park. Vägen är dock iordningställd och används som väg.

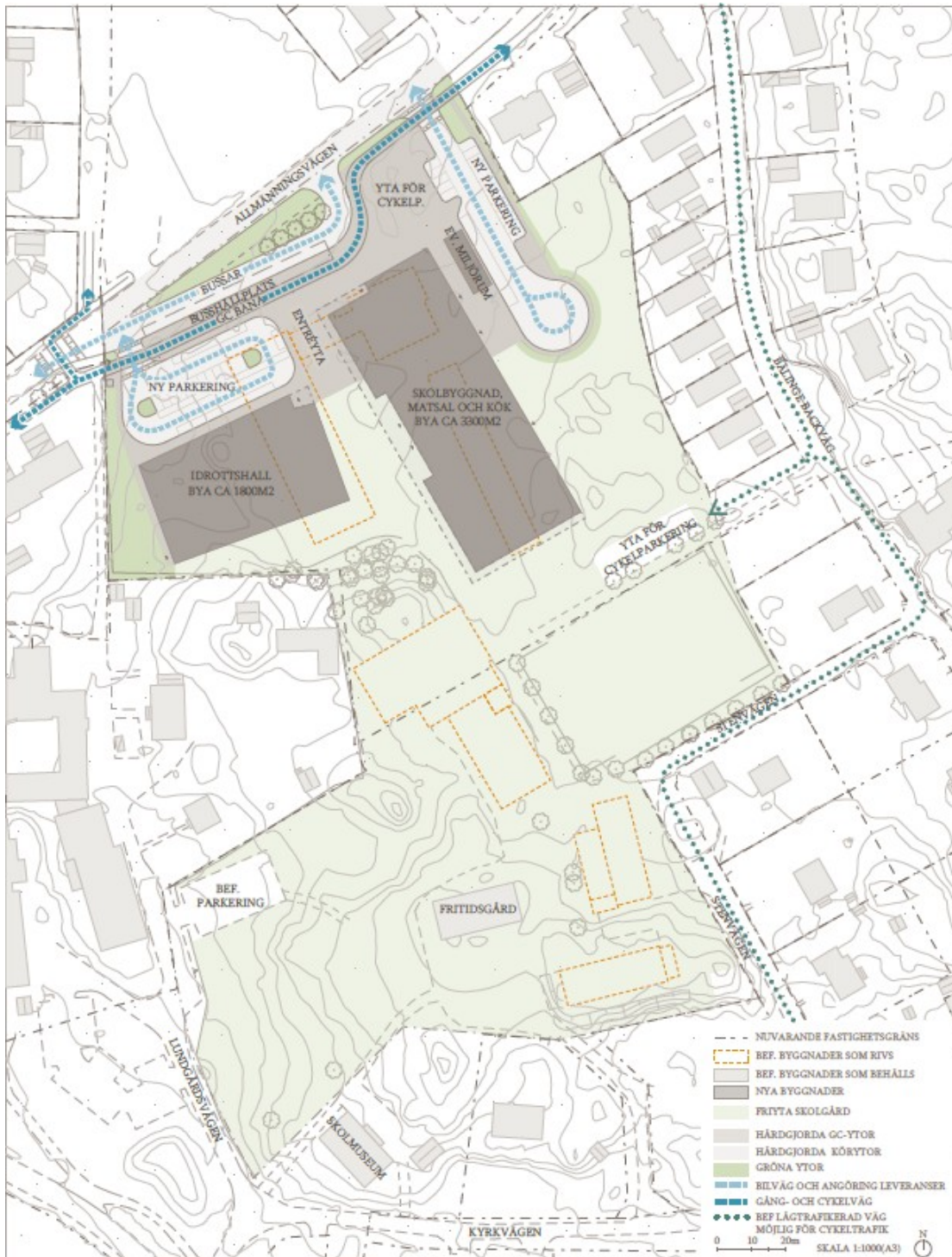
Förändringar

GATA₁ *Gata.* Detaljplanen bekräftar den nuvarande utformningen av slingan vid Allmänningssvägen, och möjliggör en viss breddning. Eftersom slingan samnyttjas av regionbussar, skolskjutsar samt leveranser och avfallshantering, planläggs slingan som allmän plats med användningen GATA.

Även den del av Kyrkvägen som berörs av detaljplanen planläggs som GATA, vilket bekräftar den befintliga markanvändningen.

Kantstensparkeringen längs med Allmänningssvägen tas bort för att inte uppmuntra hämtning och lämning som kräver att eleverna korsar bussarnas slinga. För att separera biltrafiken finns det möjlighet att anlägga två nya parkeringsplatser, en kombinerad slinga för hämtning och lämning samt en parkeringsplats till idrottshallen. Parkeringsplatserna används för tillgänglighetsparkeringar, skolskjutsar med taxi, besöksparkeringar, personalparkeringar samt varuleveranser. Gång- och cykelvägen föreslås följa vändplatsen vid Allmänningssvägen. För att förbättra trafiksäkerheten går det

att arbeta med hastighetsbegränsning, upphöjda övergångsställen där gång- och cykeltrafik blir prioriterat samt att begränsa användningen av parkering till idrottshallen till kvällar och helger. Genom att placera cykelparkering intill Bälunge Backvägen skapas fler möjligheter att ta sig till skolan med cykel. Detaljplanen ger möjlighet till andra trafiklösningar och låser inte illustrationen till planen. Den visar snarare på ett exempel.



Illustrationen visar förslag till angöring, parkering och leveranser vid Allmäningsvägen samt en möjlig placering av skolbyggnaden och idrottshallen.

Hälsa och säkerhet

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 Åloppeån och Fyrisån.

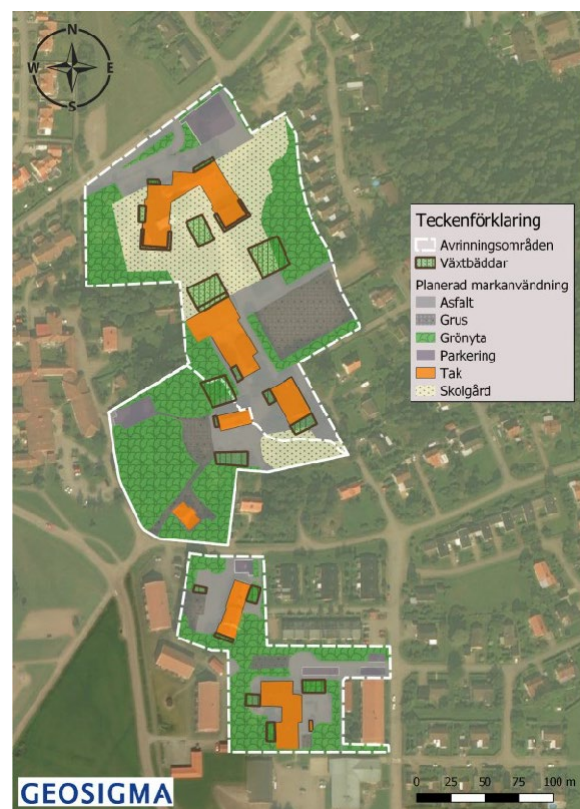
Geosigma har på uppdrag av byggherren Uppsala Kommuns Skolfastigheter AB tagit fram en dagvattenutredning. Syftet med utredningen är att beskriva nuläget och de förändringar som den planerade exploateringen innebär.

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 grönytor som har en fördröjande och renande effekt.

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.

Vid extrema regn, exempelvis ett 100-årsregn, uppstår dagvattenflöden som planområdets dagvattenlösning inte är dimensionerad för att klara. Det är därför viktigt att höjdsättningen beaktas i ett senare byggskede eftersom illustrationerna enbart visar på en möjlig gestaltning av området. Detta så att dagvattnet kan avrinna bort från byggnaderna via sekundära avrinningsvägar vidare ut på närliggande lokalgator eller grönytor. Vid den planerade exploateringen är det viktigt att vattnet ska kunna avledas bort från byggnader för att undvika översvämning och skador på byggnader. Höjdsättningen av utredningsområdet bör planeras för att klara hanteringen av extremregn, som till exempel ett 50- eller 100-årsregn, att om de föreslagna anläggningarna för fördröjning av dagvatten implementeras rinner överskottsvattnet ut på vägarna för vidare transport mot recipienten. I den mest optimala situationen bör byggnader ligga högre än intilliggande mark, och gårdsytor behöver



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

höjdsätts så att vatten kan avrinna ytligt mot gata eller till omgivande grönytor. Markytan närmast byggnader bör höjdsätts så att den lutar bort från husväggen för att förhindra att vatten tränger in i byggnader. Detta minskar risken för skador på hus och grundläggning.

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 och områden som ligger närmast vägarna når de ekvivalenta nivåerna som mest 55 dBA.

Området är planerat för att skolgården ska få en så god ljudmiljö som möjligt. De platser där bullernivåerna är som högst, intill Allmänningssvägen, planeras för buss, cykel och parkering. Platser för lek och vistelse ligger mer skyddade och på platser där ljudmiljön är god. Även den föreslagna gestaltningen, med en byggnadskropp som till stor del skärmar av bullret från skolgården, bidrar till att ljudmiljön förbättras för eleverna.

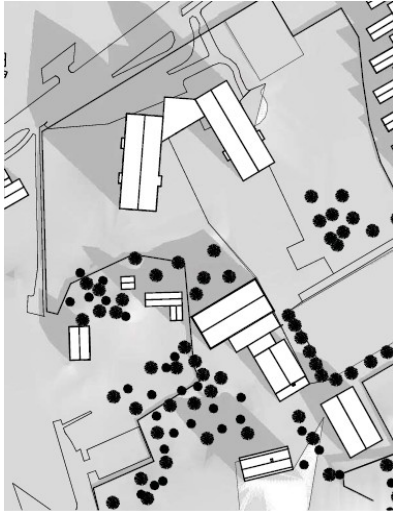
Bullernivåerna är idag låga på platsen, med bullernivåer under 40 dBA för stora delar av skolområdet, och nivåer på 55 dBA endast precis närmast vägarna. Eftersom huvuddelen av skolgården ligger väl avskild från vägar (samt eftersom bullernivåerna minskar snabbt med avståndet från bullerkällan) så är bedömningen att bullernivåerna i huvuddelen av området fortsatt kommer att vara mycket goda. Eftersom en dubbling av trafikmängden endast ger en ökning på 3 dBA innebär det också att bullernivåerna inom nästan hela området fortsatt skulle få bullernivåer långt under riktvärdet på 55 dBA för skolgårdar, även om trafikmängden skulle fördubblas. Mot bakgrund av detta har inte en bullerutredning kunnat motiveras. För att eleverna ska få en så bra ljudmiljö som möjligt bör dock de funktioner och platser som eleverna i första hand vistas vid/på placeras avskilt från vägarna, vilket också planeras.



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

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.



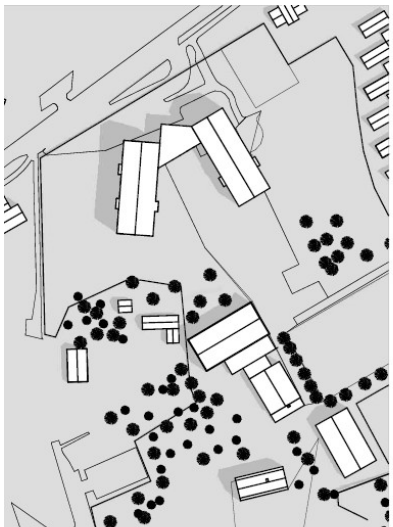
Mars 9.00



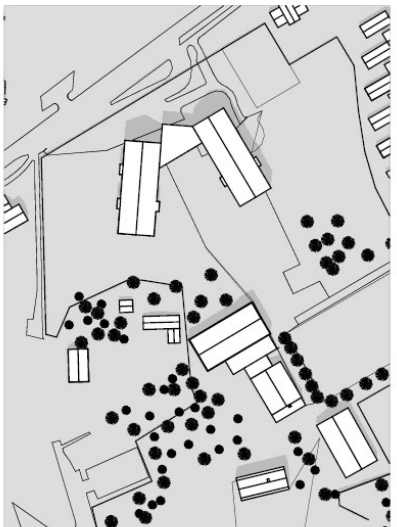
Mars 12.00



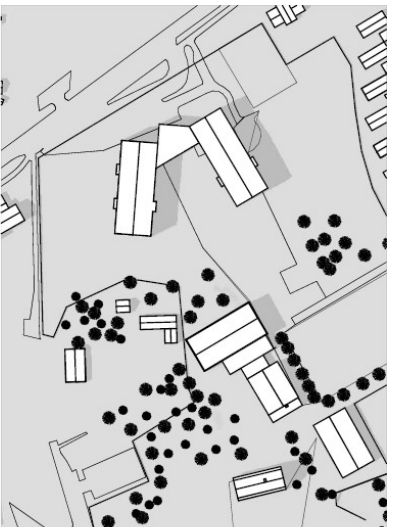
Mars 15.00



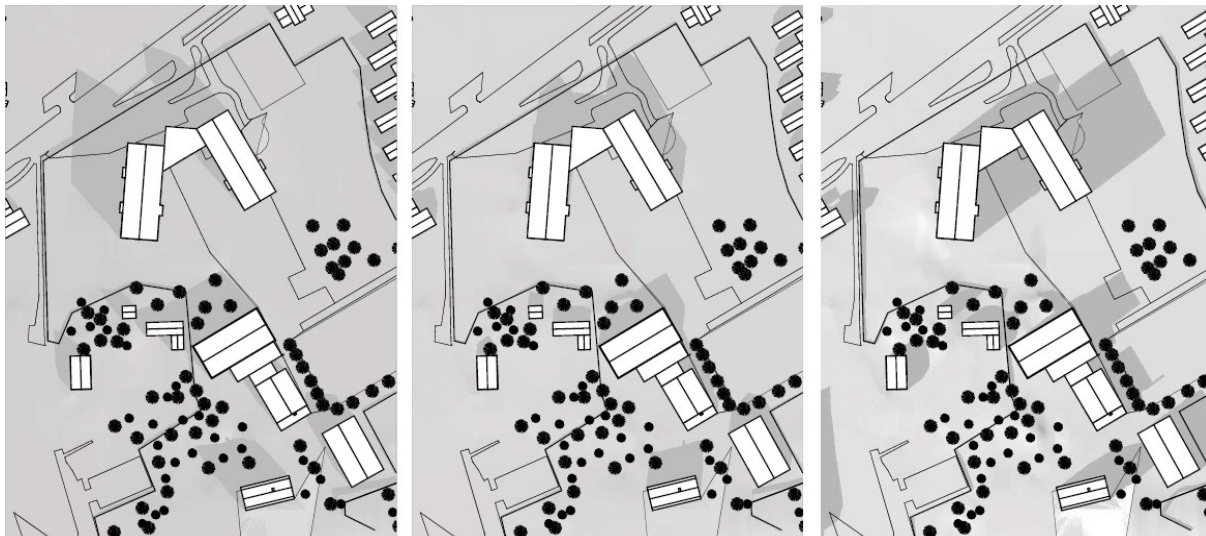
Juni 09.00



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.

Planområdet ingår i Upplands Energis elförsörjningsområde. Ny transformatorstation möjliggörs söder om den nya matsalen.

U₁ *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

E₁ *Markreservat för tekniska anläggningar.*

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, se sid 22.

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 vändslinga samt delar av Kyrkvägen. Planområdet ingår redan i gemensamhetsanläggningen Bälinge GA:2. Detaljplanen bekräftar befintlig utformning av allmänplats.

Köpekontrakt

Uppsala kommun är lagfaren ägare till fastigheterna Bälinge-Ekeby 2:20 och Bälinge-Ekeby 3:1. Uppsala Kommun Skolfastigheter AB förvärvade berörda områden inom planområdet i samband med bolagiseringen 2013 kallad *Startskottet*. Uppsala Kommun Skolfastigheter AB är följaktligen ägare enligt köp och har sen 2013 förlängt köpeavtalet med tilläggsavtal. Ärendet ligger hos lantmäterimyndigheten för handläggning.

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 plan- och byggnadsnämnden 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 stora gröna ytor där marken kan infiltreras. Efter planens genomförande kommer stora delar av området att bestå av genomsläppliga ytor. 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 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.

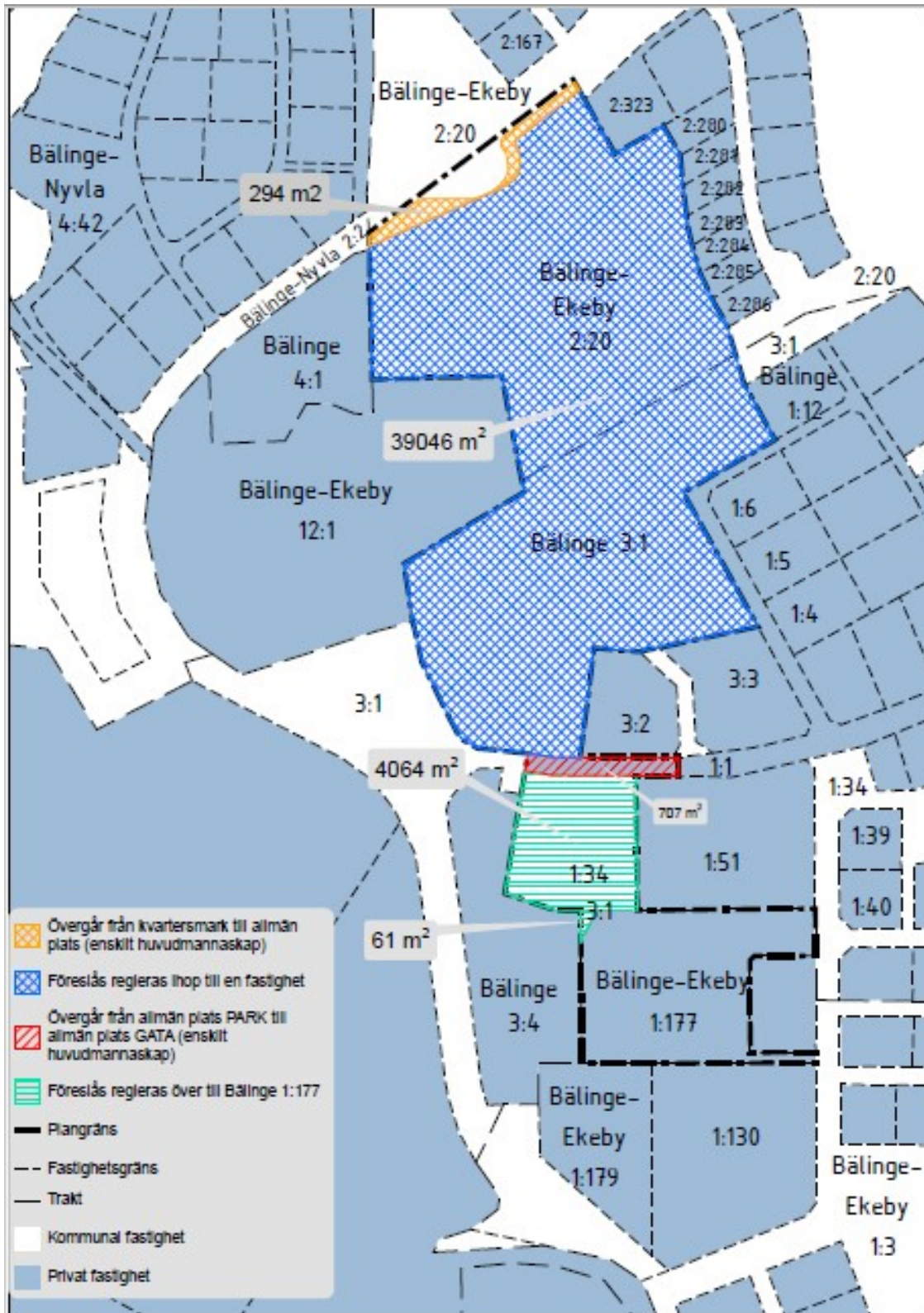
Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Inom planområdet ägs Bälinge-Ekeby 1:177 av Uppsala Kommun Skolfastigheter AB. Övrig kvartersmark inom planområdet ska övergå till Uppsala Kommun Skolfastigheter AB genom köp, men Uppsala kommun står fortfarande som lagfaren ägare.

Del av Bälinge 3:1 (norr om allmän väg) och del av Bälinge-Ekeby 2:20 föreslås regleras ihop och styckas av till en fastighet. Del av Bälinge 3:1 (söder om allmän väg), del av Bälinge-Ekeby 1:177 och del av Bälinge 1:34 föreslås regleras ihop och styckas av till en fastighet. De föreslagna fastighetsrättsliga åtgärderna resulterar till att Uppsala Kommun Skolfastigheter AB blir ägare av två fastigheter som delas av Kyrkvägen som förvaltas med enskilt huvudmannaskap.

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 detaljplanens konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att den tidigare detaljplanen (*Byggnadsplan för Bälunge centrum*) fortsätter att gälla och området även fortsatt är planlagt för *Allmänt ändamål*. Skolfastigheter kan då inte byggas om och till skolan. 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 är att de äldre skolhusen inte skyddas genom planbestämmelser.

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, teknisk 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 16 meter, vilket möjliggör tre våningar samt högre och större volymer. Stadsbilden kommer i första hand att påverka området vid Allmänningssvägen, 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 att 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. Detaljplanen skyddar och bevarar befintliga byggnader.

Naturmiljö

Utemiljön är en stor kvalitet i området där uppvuxna träd, hållmark och viss topografi ger en varierad och stark karaktär. Förutom dessa naturkvaliteter finns en bollplan och anlagd lekplats i området. Detaljplanen säkrar att värdefull naturmiljö inte bebyggs.

Rekreation och friluftsliv

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande påverkan på rekreation 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 planen för Bälunge skola att påverka ökningen av hårdgjorda ytor. Dagvattnet kommer att fördröjas och hanteras lokalt inom området.

Resurshushållning

Skolan ger viss miljöbelastning genom de transporter som den genererar. Skolan är centralt placerad i tätorten, vilket bör hålla nere antalet transporter jämfört med om placeringen inte varit lika central. Kollektivtrafik finns i direkt anslutning till planområdet. 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 till fots, med cykel samt med kollektivtrafik.

Den något högre höjdsdalen bedöms ge en mer effektiv markanvändning där mer naturytor kan sparas för uteverksamhet. Detta är positivt både ur ett socialt och ekologiskt perspektiv.

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 lämpat 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

Detaljplanen 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 förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden. Planen bedöms därmed vara förenlig 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 förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2020-08-10

Torsten Livion
detaljplanechef

Sofia Masrour
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd och granskning

2018-12-19

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

2020-08-27

Laga Kraft

2020-09-24