

Plan- och byggnadsnämnden
Granskningsutlåtande

Datum:
2026-03-30

Diarienummer:
PBN 2021-000774

Handläggare
Marie-Louise Elfström

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av Almunge-Lövsta 1:147

Standardförfarande



Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 50 bostäder i nordvästra Almunge. Planen medger i huvudsak enbostadshus och flerbostadshus. Bebyggelsens struktur och utformning är anpassad efter områdets terrängförhållanden och naturvärden.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna 18

Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna 12

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 18 februari 2021

Beslut om samråd 23 november 2023

Beslut om granskning 11 december 2025

Samråd 8 december 2023 - 26 januari 2024

Granskning 10 oktober 2025 - 31 oktober 2025

Innehåll

Detaljplan för del av Almunge-Lövsta 1:147	1
Detaljplanens syfte.....	2
Sammanställning.....	2
Sammanfattning av granskningen	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Översikt över inkomna yttranden.....	5
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	6

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på samråd mellan 8 december 2023 och 26 januari 2024. Underrättelse om samråd gjordes på kommunens digitala anslagstavla (endast vid standardförfarande).

Under samrådstiden har 18 skriftliga synpunkter inkommit, varav 2 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak natur, vatten, trafik och tillgänglighet samt hälsa, risk och säkerhet.

Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen miljö kvalitetsnormer (MKN) för ytvatten, risk för översvämning, naturmiljö och vattenverksamhet.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 24 januari 2024.

Detaljplanen har varit på granskning mellan 10 oktober och 31 oktober 2025. Under granskningstiden har 12 skriftliga synpunkter inkommit, varav 3 utan erinran.

Synpunkterna behandlar i huvudsak natur, trafik och tillgänglighet samt hälsa, risk och säkerhet.

Länsstyrelsens synpunkter berör artskydd och dispensprövning för ett biotopskyddat dike.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Revideringar från granskningen:

Ändringarna redovisas i detalj i samband med att stadsbyggnadsförvaltningen kommenterar inkomna synpunkter under olika ämnesrubriker. Nedan visas ändringarna i stora drag.

Plankartan

- Bestämmelse om max antal lägenheter per bostadshus har lagts till inom området för flerbostadshus i öster och inom den flexibla byggerätten i sydost.

Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen har tagit bort text om ramper.
- Planbeskrivningen har kompletterats gällande utformning av allmän platsmark för att hindra avrinning mot dagvattendamm.
- Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning om brandvatten.
- Planbeskrivningen har kompletterats med var vatten- och avloppsledningar ska förläggas inom planområdet, samt att det även kan kräva ledningsrätt för elektronisk kommunikation såsom fiberledningar.
- Planbeskrivningen har justerats att kontakt ska tas med Trafikverket inför och efter genomförande av åtgärden gällande gång- och cykelvägspassage över Mogavägen.
- Planbeskrivningen har justerats och kompletterats gällande skyddsåtgärder för mindre vattensalamander.
- Planbeskrivningen har kompletterats att det i ansökan enligt väglagen även kommer hanteras borttagande av en bergknalle och träd för att uppnå godtagbara

siktsträckor samt att det krävs tillstånd att placera en ledning inom vägområdet, både längs med och tvärs statlig väg.

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning
Myndigheter		
Länsstyrelsen	X	X
Kommunala lantmäteri myndigheten	X	X
Kommunala nämnder och bolag		
Miljö- och hälsoskydds nämnden	X	X
Räddnings nämnden	X	X
Äldrenämnden	X	
Omsorgs nämnden	X	
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Hyresgäst föreningen	X	
Synskadades Riksförbund	X	X
Föreningen Vårda Uppsala		X
Ledningsägare		
Uppsala Vatten och Avfall AB	X	X
Svenska kraftnät	X	X
Telia Sonera Access AB	X	
Vattenfall Eldistribution AB	X	X
Trafik		
Trafikverket	X	X
Region Uppsala	X	X
Privatpersoner		
Privatperson 1	X	
Privatperson 2	X	
Privatperson 3	X	
Privatperson 4		X
Övriga		
Post Nord	X	

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning. För att ge en god överblick av granskningsyttrandena och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

Översiktsplan, prövningsgrunder och bebyggelse

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kapitlet 33 §sp. 5 Plan- och bygglagen.

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Föreningen Vårda Uppsala anser att planförslaget inte lever upp till de i översiktsplanen angivna ambitionerna. Bristen på sammanhang med övriga delar av Almunge är uppenbar, området ligger perifert i orten med långa avstånd till befintlig bebyggelse och etablerad service. FVU saknar en redovisning av hur Almunge är tänkt att utvecklas över tid och hur det nu framlagda planförslaget passar in i en sådan bild. Den föreslagna bebyggelsen uppvisar ett innehåll liknande det befintliga och bidrar därför inte till att bredda utbudet av boendetyper.

Föreningen Vårda Uppsala anser att organiseringen av villabebyggelsen är ordinär och utformningen av flerbostadshuset inte kan ses som inbjudande. Planförslaget bör därför inte föras vidare till antagande.

Privatperson 4 framför att det ser fint ut och att det är kul att området byggs ut.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner om utveckling av kommunens prioriterade tätorter och den övergripande inriktningen för Almunge. Planområdet ligger inom/i kanten av det område som översiktsplanen pekar ut som ett vidgat tätortsområde i markanvändningen, prioriterad tätort. Almunge består av två tätortsdelar, stationssamhället i väster och kyrkbyn i öster. Almunges spridda struktur är svår att förändra eftersom orten omges av områden med komplicerade markförhållanden, höga natur- och kulturmiljövärden samt fornlämningsområden. Avgränsningen av tätorten är schematisk och det aktuella planområdet utgör en komplettering till bebyggelsegrupperna vid Almunge stationssamhälle och är beläget i direkt anslutning till bostadsbebyggelsen vid Ramparbolsvägen. Området bedöms få en god tillgänglighet till service, såsom exempelvis livsmedelsbutik och förskola, vilket med ett utbyggt gång- och cykelvägnät kommer nås inom cirka fem minuter med cykel. Majoriteten av bostadsbebyggelsen i Almunge utgörs av småhusbebyggelse. Det

tillskott av flerbostadshus som förslaget innebär ligger väl i linje med översiktsplanens och program för bostadsförsörjnings (Bostad för alla) inriktning om ett varierat bostadsutbud.

Detaljplanen ger förutsättningar för en trygg, småskalig och naturnära boendemiljö. Förslaget har anpassats till områdets kuperade terräng och naturvärden. Bebyggelsens placering längs en rundslinga bidrar till att skapa en lantlig karaktär och centralt i området planläggs ett parkområde. Mellan bebyggelsen och omgivande skogsområde sparas passager i form av grönstråk. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer sammantaget att förslaget möjliggör en trivsamt och attraktiv boendemiljö i Almunge.

Natur

Länsstyrelsen bedömer utifrån resultatet av fågelinventeringen att artskyddsförordningen inte aktualiseras genom skyddsåtgärden som gäller avverkning under fåglarnas häckningsperiod.

Länsstyrelsen bedömer att skyddsåtgärden som avser att undvika att skada eller döda eventuella mindre vattensalamander behöver förlängas till att inte utföras under perioden april-september (det vill säga då arten förväntas uppehålla sig i vattnet för parning och uppväxt). Den planerade hänsynen ska även gälla för det aktuella hjulspåret där individer observerats samt för det dike som ingår i planområdet.

Länsstyrelsen vill vidare uppmärksamma att mindre vattensalamandrar också kan förekomma i landmiljön inom planområdet och att hänsyn behöver tas så att de inte dödas om individer observeras under genomförandet. Riskbedömning bör göras utifrån typ av åtgärd och vad som kan förväntas vara typisk livsmiljö.

Länsstyrelsen bedömer att artskyddsförordningen inte aktualiseras på grund av att det endast finns två fynd av blåsippa och ett fynd av gullviva.

Länsstyrelsen påpekar att ett biotopskyddat dike har identifierats i naturvärdesinventeringen. Länsstyrelsen vidhåller synpunkten från samrådsyttrandet att planens förenlighet med det generella biotopskyddet ska hanteras under planprocessen och att eventuella dispensprövningar ska vara genomförda innan planen antas så att det inte uppstår hinder när planen ska genomföras. I första hand ska alltid möjligheten att bevara biotopen utredas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar länsstyrelsens bedömning att artskyddsförordningen inte aktualiseras gällande fåglar och kärlväxter (blåsippa och gullviva).

Planbeskrivningen har justerats och kompletterats gällande skyddsåtgärder för mindre vattensalamander.

Planens genomförande innebär att diket kommer att behöva tas bort för att möjliggöra infrastruktur i området. Föreslagen infrastruktur som omfattar gata, dagvattendamm och va-ledningsområde bedöms inte kunna lokaliseras på annat sätt än det som redovisas i förslaget till detaljplan. Småvattnet har låga värden som vattenmiljö eftersom det inte är vattenförande hela året och i övrigt fuktigt. Det är en mindre del av diket som är fuktigt under större delen av året. Inom planområdet kommer flera diken och en öppen anläggning för dagvatten tillskapas som kompenserar förlusten av det

aktuella småvattnet. Åtgärden innebär att dispensprövning ska ske. Länsstyrelsen har medgivit biotopskyddsdispens för borttagande av diket.

Dag- och skyfallsvatten

Uppsala Vatten & Avfall anser att den allmänna platsmarken söder om dagvattendammen behöver utformas så att dagvatten från naturmark inte riskerar att avrinna ytligt mot dammen. Alternativt kan diket för hantering av skyfallsvatten förlängas vid plangränsen från bebyggelse och mot infartsvägen. Det behöver i så fall säkerställas att diket inte inkräktar på VA-ledningarnas område.

Uppsala Vatten & Avfall påpekar att det efter samrådet har lagts till skyfallsdiken i detaljplanens planerade utformning som kan behöva anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet. Svackdiket (Svackdike B i planbeskrivningen) från infartsväg till parkeringsytorna är inte markerat i plankartan. Uppsala Vatten önskar att diket planläggs med lämplig bestämmelse.

Uppsala Vatten & Avfall framför att det behöver finnas driftvägar runt dagvattendammens E-område. Samtliga ytor runt dagvattendammen ska vara åtkomliga för att underlätta vid drift- och underhållsarbeten.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen ska genomföras för att säkerställa att redovisad reningsnivå uppnås.

Trafikverket bekräftar i enlighet med dagvattenutredningen att dagvatten inte kommer ledas till Trafikverkets trumma under väg 1076. Trafikverket tolkar därmed dagvattenutredningen att kommunen ska förlägga en egen ledning under Mogavägen.

Trafikverket vill informera att det enligt 44 § väglagen (1971:948) krävs tillstånd av väghållningsmyndigheten att placera en ledning inom vägområdet, både längs med och tvärs statlig väg.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen har efter dialog med Uppsala Vatten kompletterats gällande utformning av allmän platsmark för att hindra avrinning mot dagvattendamm.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte krävs anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet för de skyfallsdiken som planeras inom planområdet.

Svackdike B ska anläggas längs infartsgatan inom gatuområdet och utformas med en bredd av två meter. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte finns behov att införa en separat bestämmelse om diket. Efter dialog med Uppsala Vatten kommer genomförande av svackdike B säkerställas i samordningsavtalet, som ska upprättas mellan Uppsala Vatten och exploitören.

Underhållsbehovet av dagvattendammen består främst av löpande åtgärder såsom renhållning, gräsklippning och ogräsklippning. In- och utlopp ska kontrolleras regelbundet. Enligt dagvattenutredningen ska dammens in- och utlopp placeras i nära anslutning till gatan, vilket möjliggör god åtkomst från gatan vid drift- och underhållsarbeten. Övrig kringliggande mark planläggs som allmän platsmark, natur, vilket möjliggör god åtkomst för dammens övriga skötsel.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen reglerar lämpliga dagvatten- och skyfallsbestämmelser för att säkerställa att redovisad reningsnivå uppnås.

Uppsala Vatten har gjort en utredning som visar att det finns förutsättningar och kapacitet för att ansluta den nya bebyggelsen till allmänt dricksvatten, spillvatten och dagvatten. En översiktlig vatten- och avloppsutredning har tagits fram i planarbetet. Exakt hur planområdet ska anslutas till allmänt vatten och avlopp utreds när detaljplanen vunnit laga kraft och fastighetsindelning är klar.

Planbeskrivningen har kompletterats att det enligt 44 § väglagen (1971:948) krävs tillstånd att placera en ledning inom vägområdet, både längs med och tvärs statlig väg.

Trafik och tillgänglighet

Trafikverket har haft en dialog med kommunen inför granskningen och framfört behov av att ta bort en bergknalle och träd för att uppnå godtagbara siktsträckor enligt Vägar och gators utformning (VGU). *Trafikverket* vill uppmärksamma att kommunen/exploatören behöver söka tillstånd för väganlutningen mot Mogavägen enligt 39 § väglagen. I ansökan ska bland annat borttagande av en bergknalle och träd hanteras.

Trafikverket vill upplysa om att utformningen av passagen inte klassas som säker ur trafiksäkerhetssynpunkt. En GCM-passage definieras som säker om den är planskild eller att någon form av fysiskt farthinder finns i anslutning till passagen som medför att 85 procent av bilisterna passerar i maximalt 30 km/tim. Enligt trafikutredningen ska fordon på väg 1076 fortsättningsvis ha företräde framför korsande gång- och cykeltrafikanter. Som nämns i trafikutredningen ska kontakt tas med *Trafikverket* inför och efter genomförande av åtgärden.

Uppsala Vatten & Avfall förutsätter att gatan inte kommer att utformas med kantstensparkeringar då dessa påverkar avfallsfordonets framkomlighet.

Synskadades Riksförbund (SRF) är tacksamma för att stadsbyggnadsförvaltningen hört hänsyn till gåendes behov och ändrat till 2,5 meters gångbana med cykeltrafik i blandtrafik, samt att kraven om orienterbarhet för personer med synnedsättning tas upp i planbeskrivningen.

SRF undrar dock över utformningen av korsningen (GCM-korsning typ 1) eftersom den är föreslagen på sådant sätt att cyklister lockas använda gångbanan. Hur är det tänkt att cyklister från Almungehållet mot nybyggnadsområdet ska hamna på höger sida av körbanan och inte cykla upp på gångbanan, dit passagen nu pekar?

SRF vill poängtera vikten av att sikten ökas mot öster i anslutningen till Mogavägen, så att gående och cyklister uppmärksammas i tid.

SRF önskar att den planerade 3 meter breda gång- och cykelväg utanför planområdet ska bli så bred som det är möjligt, med tanke på riskerna som gående och cyklister utsätts för när olika trafikantkategorier med olika behov och förmågor blandas på samma bana. *Synskadades* behov att kunna känna sig fram med teknikkäpp (vit käpp) innebär att det behövs ett stort avstånd till cyklister för att inte riskera att hamna med käppen in bland ekrarna.

SRF framför att angivna lutningar på ramper för personer med funktionsnedsättning inte stämmer med föreskrifterna som finns i Boverkets Tillgänglighet på allmänna platser (ALM 2) och Boverkets byggregler (BBR) som har skarpare krav på vilplan (minst ett vilplan per 0,5 meter i höjdskillnad, oavsett lutning). *SRF* framför att synskadade och personer med rörelsenedsättning har svårare att ta sig fram i brantare lutningar och önskar därför kommunen inte anger föreskrifternas maxangivelse. Det innebär annars att färre människor kan ta sig fram på egen hand.

SRF meddelar att de fortfarande gärna ställer upp i dialog med stadsbyggnadsförvaltningen för att räta ut eventuella frågetecken och förhoppningsvis lägga en bra grund för tillgängliga utemiljöer. Detta har ännu inte utnyttjats i något detaljplanearbete.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I planbeskrivningen finns beskrivet att det krävs tillstånd enligt väglagen (1971:948) om en väg eller utfart ska ansluta till en allmän väg. Planbeskrivningen har kompletterats att det i ansökan även kommer hanteras borttagande av en bergknalle och träd för att uppnå godtagbara siktsträckor.

Planbeskrivningen har justerats att kontakt ska tas med Trafikverket inför och efter genomförande av åtgärden gällande gång- och cykelvägs passage över Mogavägen.

Kantstensparkeringar är inte aktuella att anlägga inom gatuområdet.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att Synskadades Riksförbund är tacksamma att tidigare planerad gång- och cykelbana inom infartsgatan har ändrats till att vara endast gångbana och att cykeltrafikanter hänvisas att röra sig längs den lågt trafikerade lokalgatan. Noteras också att SRF är nöjda att planbeskrivningen tillförts information kring krav om orienterbarhet för personer med synnedsättning.

Gång- och cykelvägs passagen är placerad på vänster sida av infartsgatan för att undvika en placering mitt i en kurva på Mogavägen, som skulle innebära sämre siktförhållanden. Cyklister från Almungehållet till planområdet kommer förhoppningsvis använda den planerade gång- och cykelvägen söder om Mogavägen, utanför planområdet. Efter passagen får gående fortsätta röra sig längs planområdets gångbana och cyklister längs infartsgatans högra sida.

I det fortsatta arbetet (som görs efter att planen fått laga kraft) kommer detaljutformning av passagen studeras vidare och beaktas vad gäller trafiksäkerhet, tillgänglighet och orienteringshjälpmedel för att möta behoven hos samtliga trafikanter. I det skedet beaktas även hur cyklisterna på bästa sätt ska ledas till rätt sida, exempelvis genom kantstenssänkning och annan utformning som underlättar för cyklisterna att hamna på rätt sida. Barn under 8 år har rätt att cykla på gångbanan, så passagen tar även hänsyn till att denna målgrupp hamnar på rätt sida även om det handlar om en väldigt liten andel.

Siktförhållanden för föreslagen anslutning från Mogavägen har utretts i trafikutredningen. Trafikutredningen visar att fri sikt kommer uppnås i sydvästlig riktning vid ny anslutning medan viss vegetation och en bergknalle behöver tas bort österut för att uppnå siktkrav enligt Vägar och gators utformning (VGU).

Den föreslagna gång- och cykelvägen på parkmark, utanför planområdet, utgör en viktig del i att åstadkomma ett sammanhängande gång- och cykelvägsstråk till centrala Almunge. Gång- och cykeltrafikanter får bland annat färdas i blandtrafik där hastigheten är 30 km/h och till viss del också längs separata gång- och cykelbanor. Lämplig bredd på gång- och cykelvägen har beaktats utifrån olika perspektiv och utgått från Uppsala kommuns tekniska handbok. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det kommer vara få rörelser längs gång- och cykelvägen och av den anledningen finns inte behov av att utforma den bredare än 3 meter.

Ramper för personer med funktionsnedsättning ska utformas efter gällande krav och regler. Stadsbyggnadsförvaltningen kommer framöver se över formuleringen om ramper i planbeskrivningsmallen. I den aktuella detaljplanen tas formuleringen bort.

Stadsbyggnadsförvaltningen kommer framöver att bjuda in Synskadades Riksförbund på möten för att stämma av frågor om tillgänglighet i detaljplaner.

Hälsa, risk och säkerhet

Uppsala Vatten & Avfall påpekar att planbeskrivningen nämner att det inte finns några kända markföroreningar inom planområdet och att ingen markundersökning har gjorts i planarbetet. Det finns en risk att den potentiellt förorenade ytan som utgår från närliggande fastighet Almunge-Lövsta 1:9 även påverkar planområdet. Detta kombinerat med att området klassas som måttligt sårbart ur grundvattensynpunkt enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) motiverar att en miljöteknisk undersökning utförs inom ramen för detaljplaneprocessen. Det behöver även säkerställas i samordningsavtalet att exploatören står för samtliga kostnader för eventuella markföroreningar inom planområdet.

Uppsala Vatten & Avfall framför att någon form av avgränsning mellan den planerade lekytan och gatan bör anordnas för att öka trafiksäkerheten. Inga träd eller växtlighet får inkräkta på den körbana ytan där avfallsfordon ska framföras.

Miljö- och hälsoskydds nämnden anser att ett skyddsavstånd mellan transformatorstation och planerade bostadshus bör anges i planen för att säkerställa en god boendemiljö. Detta eftersom förhöjda magnetfältsnivåer kan förekomma i direkt anslutning till transformatorstationer.

Brandförsvaret framför att det i planbeskrivningen anges att en vattenkiosk kommer anläggas i Almunge. En vattenkiosk är en förutsättning för att kunna använda ett alternativsystem med tankbilar. I detta fall är dock inte alternativsystemet en lämplig lösning för försörjning av brandvatten då planen tillåter flerbostadshus. För att effektivt kunna släcka en brand i flerbostadshus krävs oftast mer vatten än vad som kan transporteras med tankbilar. Försörjning av brandvatten i området behöver säkerställas innan planen får laga kraft för att kunna bedöma att marken är lämplig för ändamålet enligt PBL 2 kap 6 §. Brandförsvaret önskar ta del av beslut om laga kraft.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I planbeskrivningen framgår att en miljöteknisk undersökning ska tas fram när vatten och avlopp samt gata projekterats klart (det vill säga i genomförandeskedet). I planbeskrivningen framgår också att det är verksamhetsutövaren (som gräver) som blir ansvarig att ta bort eventuella föroreningar i marken, samt att eventuella markföroreningar ska anmälas till miljöförvaltningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att det i samordningsavtalet (som upprättas mellan Uppsala Vatten och exploatören) ska säkerställas att det är exploatören som står för samtliga kostnader för eventuella markföroreningar inom planområdet.

Eftersom lekplats ska anordnas inom det större centrala parkområdet finns det goda möjligheter att anlägga lekplats som placeras med lämpligt avstånd från gata.

Enligt gällande skyddsavstånd mellan bostadshus och transformatorstation får inga brännbara byggnadsdelar placeras närmare än 5 meter till nätstation. Den planerade transformatorstationen föreslås i ett centralt läge i planområdet. Den planerade bebyggelsen erhåller en mycket god marginal i förhållande till gällande skyddsavstånd för transformatorstationer.

Brandvattenförsörjningen är utredd inom planarbetet. Det är inte möjligt att anlägga brandposter i planområdets närhet då det lokala dricksvattenledningsnätet inte är dimensionerat för det.

För att alternativsystem ska kunna användas behöver det finnas tillgång till minst två tankbilar inom 20 minuter från brandplatsen samt att det finns brandpost/vattenkiosk eller liknande inom tillräckligt avstånd för att kunna fylla på tankbilarna.

Almunge har en tankbil som kan finnas på plats inom 10 minuter. Sedan finns det en tankbil i Knutby och en i Fyrislund som kan understödja och finnas på plats inom cirka 20 minuter.

En vattenkiosk planeras att anläggas i närheten av den befintliga brandposten i Almunge, nära brandstationen vid Almungevägen. Det kommer vara cirka 2 kilometer mellan vattenkiosken och planområdet. Vattenkiosken kommer ha god kapacitet och ge möjlighet att fylla tankbilar. Nära brandstationen finns en befintlig brandpost som kommer kunna användas temporärt tills dess vattenkiosken är på plats.

Efter dialog med brandförsvaret har alternativsystem med transport av vatten med tankbilar från vattenförekomst bedömts tillämpligt. Även flerbostadshus, radhus och kedjehus kan tillämpa alternativsystem under förutsättning att de utformas i högst tre våningar med max fyra enheter.

Planen säkerställer att bebyggelsen utformas i högst två våningar med max fyra lägenheter per bostadshus.

Dessa förutsättningar får gälla tills dess det lokala ledningsnätet dimensionerats upp, eller annan teknisk lösning kan tillämpas.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att brandförsvaret önskar ta del av beslut om antagande. Under förutsättning att planen inte överklagas kommer planen att få laga kraft tre veckor efter att plan- och byggnadsnämndens protokoll har justerats.

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning om brandvatten.

Teknisk försörjning

Uppsala Vatten & Avfall informerar att planområdet inte ingår i verksamhetsområdet för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Planområdet har klassats som ett VA-utvecklingsområde i Vattentjänstplan 2024. Det innebär att en bedömning har gjorts att allmänt vatten och avlopp (inklusive dagvattenledningsnät) kommer att behöva byggas ut till området. Föreslagen bebyggelse i detaljplan för del av Almunge-Lövsta 1:147 är det som har medfört att området klassats som ett VA-utvecklingsområde. När detaljplanen får laga kraft avser bolaget att föreslå kommunfullmäktige att besluta om verksamhetsområde. När i tiden vatten- och avloppsutbyggnad ska ske till befintliga fastigheter inom VA-utvecklingsområdet är ännu inte bestämt. Vatten- och avloppsförsörjningen för de enskilda anläggningarna behöver fortsatt vara långsiktigt hållbara fram till att allmänt vatten och avlopp byggs ut.

Uppsala Vatten & Avfall framför att planerat ledningsstråk som ansluter till rundkörningen och infartsvägen (söder om E₂-området) behöver ett utrymme om minst 10 meter för att inrymma schakt och arbetsområde.

Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten bedömer att anslutning till kommunalt vatten och avlopp är en förutsättning för att området ska kunna exploateras. Nämnden ser därför

positivt på att planen tydligt anger att den nya bebyggelsen ska anslutas till det allmänna nätet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Efter dialog med Uppsala Vatten har beslutats att planerat ledningsstråk som ansluter till rundkörningen och infartsgatan på 8 meter är tillräckligt. Bredden på u-området inom naturmark behålls därmed.

Exploatering på jordbruksmark

Miljö- och hälsoskydds nämnden framför att detaljplanen innebär att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. Plan- och byggnadsnämnden motiverar detta med att utvecklingen av en prioriterad tätort utgör ett väsentligt samhällsintresse och bidrar till en långsiktigt hållbar lokal utveckling.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

-

Övrigt

Lantmäterimyndigheten påpekar att det kan komma att behövas ledningsrätter för bland annat vatten och avlopp. Det är dock oklart var dessa ledningar är tänkta att förläggas samt vilka fastigheter som påverkas. Det bör särskilt beaktas att även elektronisk kommunikation, såsom fiberledningar, kan kräva ledningsrätt eller annan rättighetslösning.

Uppsala Vatten & Avfall informerar att enligt planbeskrivningen kommer inget exploateringsavtal att upprättas före detaljplanens antagande. Om Uppsala Vattens intressen inte kan inkluderas i ett exploateringsavtal behöver ett samordningsavtal tecknas mellan Uppsala Vatten och exploitören innan detaljplanen antas för att genomförbarheten ska anses säkerställd.

Uppsala Vatten & Avfall säger vidare att om samordningsavtal inte tecknas kan det innebära att gator behöver anläggas innan vatten och avlopp. Detta innebär i så fall att iordningställda gator behöver grävas upp för att kunna anlägga vatten och avlopp, vilket resulterar i ökade kostnader för både exploitör och Uppsala Vatten samt ökad påverkan på miljön, en längre genomförandetid och sämre kommunalservice.

Miljö- och hälsoskydds nämnden påpekar att det är viktigt att tillräckliga utrymmen för avfallshantering planeras i de nya byggnaderna med hänsyn till de nya regler om fastighetsnära insamling av förpackningar som träder i kraft den 1 januari 2027.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen har kompletterats med var vatten- och avloppsledningar ska förläggas inom planområdet, samt att det även kan kräva ledningsrätt för elektronisk kommunikation såsom fiberledningar.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att Uppsala Vatten kommer upprätta ett samordningsavtal (eftersom det inte är aktuellt att upprätta ett exploateringsavtal). Enligt dialog med Uppsala Vatten kommer det upprättas senast planen får laga kraft.

Samordningsavtal är viktigt att teckna för att säkerställa att anläggningsarbeten utförs i rätt ordning.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det finns tillräckliga utrymmen för fastighetsnära insamling av förpackningar inom samtlig planerad bostadsbebyggelse.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Boel Hellman
planchef