

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PBN 2021-000774Handläggare:  
Marie-Louise Elfström 018-727 45 56

# Planbeskrivning Detaljplan för Almunge-Lövsta 1:147

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDET pågår mellan 8 december 2023 och 26 januari 2024

# Innehåll

Inledning.....	3
Sammanfattning.....	3
Vad är en detaljplan? .....	3
Planprocessen .....	3
Handlingar .....	4
Samrådshandlingar .....	4
Tidigare ställningstaganden.....	4
Översiktsplan.....	4
Landsbygdsprogram.....	4
Detaljplaner .....	5
Planens innehåll.....	5
Planens syfte .....	5
Planens huvuddrag.....	5
Planområdet.....	6
Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning .....	7
Natur.....	11
Trafik och tillgänglighet .....	14
Sociala frågor .....	19
Mark och geoteknik.....	20
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	20
Hälsa och säkerhet.....	25
Teknisk försörjning .....	26
Motiv till detaljplanens regleringar .....	27
Användning av mark och vatten.....	27
Genomförandefrågor .....	30
Fastighetsrättsliga frågor .....	31
Tekniska frågor.....	33
Ekonomiska frågor .....	33
Organisatoriska frågor.....	34
Planens konsekvenser .....	36
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel .....	36
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6§ .....	36
Miljöaspekter .....	37
Hälsa och säkerhet.....	38
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken .....	38
Översiktsplanen .....	38
Miljöbalken .....	39
Medverkande.....	39

# Inledning

## Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 50 bostäder i nordvästra Almunge.

Planen medger i huvudsak enbostadshus och flerbostadshus med en struktur och utformning som är anpassad efter områdets terrängförhållanden och naturvärden.

Den nya vägens angöringspunkt från Mogavägen (väg 1076) har godkänts av Trafikverket.

Utanför planområdet (söder om Mogavägen) säkerställs en trygg och säker gång- och cykelvägsförbindelse till centrala Almunge.

Den nya bebyggelsen ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen.

## Vad är en detaljplan?

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

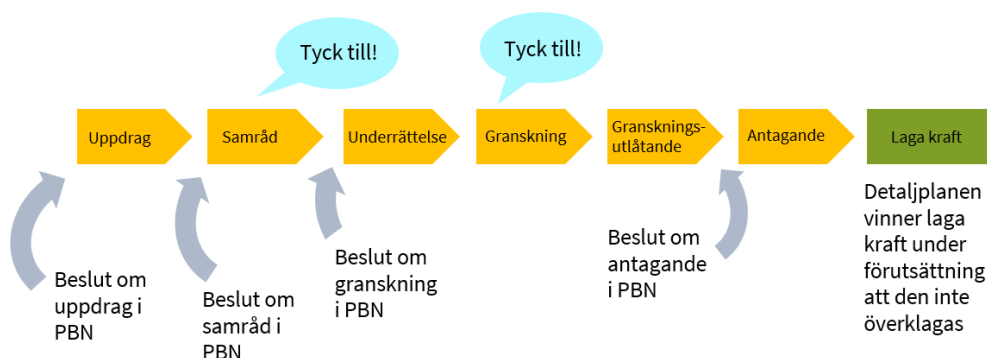
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

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 2021-02-18.

Standardförfarande:



# Handlingar

## Samrådshandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning\*
- Naturvärdesinventering, Naturföretaget, 2022-06-15
- Dagvattenutredning, Structor Mark Uppsala AB, 2023-10-30

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns också att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se/almunge-lovsta-1147](http://www.uppsala.se/almunge-lovsta-1147) Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

# Tidigare ställningstaganden

## Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut Almunge som en av kommunens prioriterade tätorter. Det aktuella planområdet ligger enligt översiktsplanen inom den prioriterade tätorten.

De prioriterade tätorterna ska enligt översiktsplanen utvecklas som inbjudande och levande lokalsamhällen. Orterna ska utvecklas med ett varierat bostadsutbud, korta avstånd inom orten, närhet till omgivande natur och landsbygd och goda pendlingsmöjligheter.

Vidare anger översiktsplanen att de prioriterade tätorternas olika delar ska utvecklas mot att vara sammanlänkade i ett nät av trafiksäkra gång- och cykelstråk. Stråken ska ha kopplingar till hållplatser för kollektivtrafik, servicefunktioner och målpunkter för rekreation och friluftsliv, inom och utanför orten. Gränsen till omgivande landsbygd bör hållas tydlig.

## Landsbygdsprogram

Enligt landsbygdsprogrammet (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 landsbygderna är fyra utvecklingsområden prioriterade. Inom dessa områden krävs det särskilda strategier och specifika mål för att Uppsala ska bli en av Sveriges bästa landsbygdskommuner. De prioriterade utvecklingsområdena är bostadsbyggande, näringslivsutveckling i ett land/stadperspektiv, service och infrastruktur samt lokalt engagemang.

När det gäller bostadsbyggande är det viktigt med olika upplåtelseformer för att gynna människor med olika bakgrund och ålder. Det behövs också många mindre



och billiga bostäder eftersom det gynnar boendekedjan och skapar en rotation på bostadsmarknaden. Det har lokalsamhället efterfrågat under en längre tid, framför allt kopplat till bostäder för den äldre generationen. Detta gynnar också både jämlikhet och jämställdhet på landsbygden. För att kunna möta efterfrågan och skapa beredskap för en befolkningsökning är det viktigt att ha tillgång till hyresrätter, bostadsrätter och bostäder som är anpassade för livets alla skeden. På så sätt får fler möjlighet att bo på landsbygden.

## Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon gällande detaljplan.

## Planens innehåll

### Planens 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.

### Planens huvuddrag

Detaljplanen medger i huvudsak enbostadshus (villor) och några mindre flerbostadshus. Inom ett område medges flexibla bestämmelser för att möjliggöra flera olika bostadsformer (flerbostadshus, enbostadshus, parhus, radhus eller kedjehus). Bebyggelsen ska utformas i trä med sadeltak i högst två våningar.

Planområdet ska fortsatt präglas av närheten till naturen och områdets kuperade terräng, vilket utgör en av områdets främsta kvaliteter. Skogsområdet i norr, öster och söder planläggs som natur. Mellan bebyggelsen och omgivande skogsområde sparas passager i form av grönstråk. I södra delen av planområdet planläggs några områden som odlingslotter för de boende.

Den nya vägens angöringspunkt från Mogavägen (väg 1076) har godkänts av Trafikverket.

Utanför planområdet (söder om Mogavägen) säkerställs en trygg och säker gång- och cykelvägsförbindelse till centrala Almunge.

Ny infrastruktur krävs inom planområdet för att förse den föreslagna bebyggelsen med en ny väg och ledningar för vatten och avlopp och andra tekniska anläggningar.

Planområdet föreslås ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

## Planområdet

### Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i nordvästra Almunge, längs med Mogavägen (väg 1076). Området gränsar i väster, norr och öster mot skog, i söder mot åker och i sydost mot Mogavägen.

Planområdet är cirka 11 hektar stort.

### Allmän områdesbeskrivning

Almunge utgörs av ett stationssamhälle i väster och en kyrkby i öster. Innan järnvägen anlades låg huvuddelen av bebyggelsen runt kyrkan. Almunge är omgivet av kulturlandskap med höga natur- och kulturvärden. Tätorten har god tillgång till service och kollektivtrafik. Museijärnvägen Lennakatten passerar Almunge på sin sträcka mellan Uppsala och Faringe station. Tätorten har därför betydelse inte bara för omgivande landsbygd utan också för tätorterna Länna och Knutby. Den omgivande bebyggelsen i Almunge består huvudsakligen av småhus med enstaka inslag av flerbostadshus.

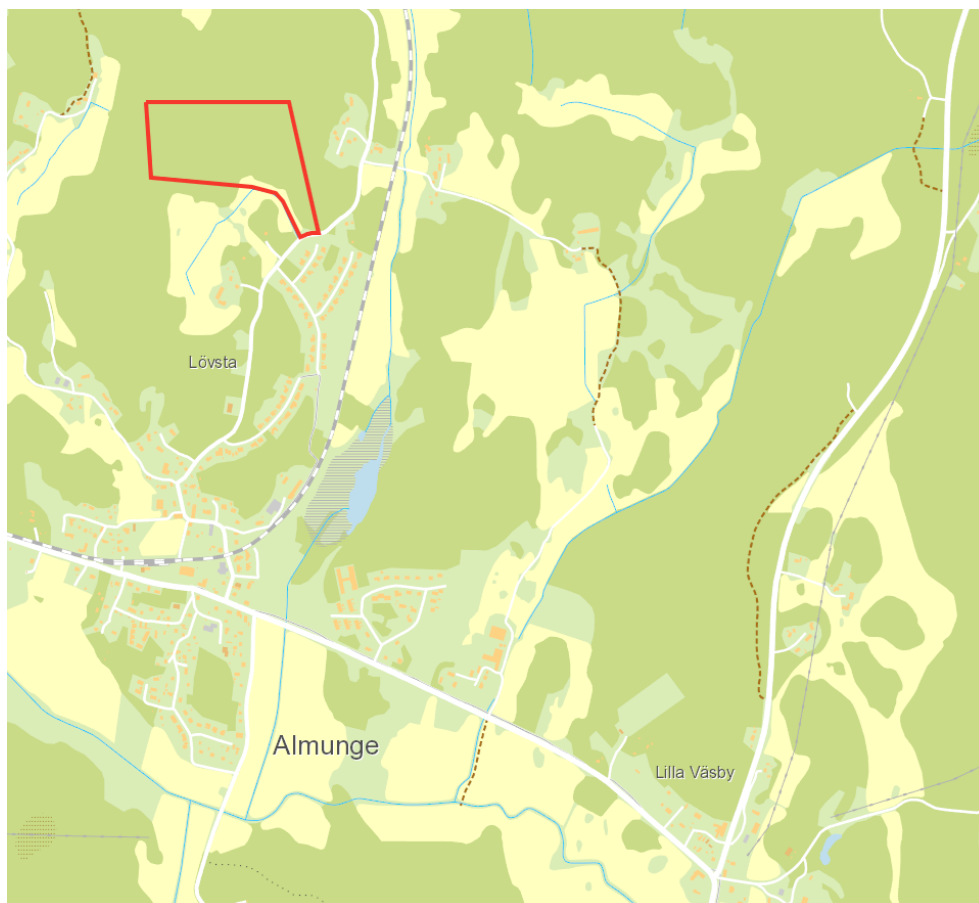


Bild 1 Översiktskarta som visar Almunge tätort. Planområdet är markerat med röd linje.



Bild 2 Flygfoto som visar planområdet i dess omgivning. Planområdet är markerat med röd linje.

## Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning

### Förutsättningar

Landskapet i Almunge är småbrutet med omväxlande öppna åker- och skogsmarker och sjöarna Fladen och Långsjön. Bebyggelsen ligger på höjder av berg eller morän omgivna av småskuren äldre odlingsmark, som idag nyttjas för bete.

Planområdet är en del av ett större skogsområde. Landskapet i denna del av Almunge har en förhållandevis sluten karaktär. I söder gränsar planområdet till åkermark. Inom åkermarken finns ett dike. Terrängen inom området är kuperad och utgörs till största delen av urberg och morän.



Bild 3 Vy sett från infarten till planområdet vid Mogavägen (väg 1076) mot söder.





Bild 4 Vy sett från väg 1076/Mogavägen mot nordväst. Skogen till höger i bilden och i fonden ingår i planområdet.



Bild 5 Vy sett från planområdet mot åkermarken i söder.



Bild 6 Vy sett från planområdet mot skogsmarken i norr.

## Förändringar

Detaljplanen innebär att cirka 50 bostäder får uppföras. Bebyggelsen består i huvudsak av enbostadshus (villor) och några mindre flerbostadshus. Planen ger förutsättningar för en trygg, småskalig och naturnära boendemiljö.

Bebyggelse- och infrastruktur anpassas i stor utsträckning till områdets terrängförhållanden och till de naturvärden som identifierats i naturvärdesinventeringen. Del av skogsområdet i norr, öster och söder planläggs som natur. Mellan bebyggelsen och omgivande skogsområde sparas passager i form av grönstråk. I södra delen av planområdet planläggs några områden som odlingslotter för de boende.

I västra delen av planområdet medges 20 friliggande enbostadshus (villor). Villabebyggelsen ligger i anslutning till en gata, som utformas som en rundslinga med en öppen yta i mitten. Den öppna ytan möjliggör en bostadsgård med plats för gemensamma aktiviteter, sittplatser och lek för barnen. I östra delen av planområdet medges några mindre flerbostadshus med 22 lägenheter. Inom ett område i sydost medges flexibla bestämmelser som möjliggör ett flerbostadshus (till exempel en gruppboende i form av seniorboende) med 6 lägenheter, ett enbostadshus, ett parhus, ett radhus eller ett kedjehus.

För att skapa en sammanhållen bebyggelse ska bebyggelsen utformas i trä med sadeltak. Bebyggelsen tillåts uppföras med en högsta nockhöjd som motsvarar två våningar. Komplementbyggnader ska utformas med en högsta nockhöjd på 4 meter.

För enbostadshus (villor) regleras fastighetsstorleken genom en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Garage/carports angöringssida ska placeras minst 6 meter från gata. Enbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgränser. Komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet.

För flerbostadshusen i öster regleras en största byggnadsarea för huvudbyggnader. Inom det sydöstra området regleras en största byggnadsarea i procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Inom området för enbostadshus och det östra området för flerbostadshus säkerställs gemensamma utrymmen för bostadsgårdar där lekplatser för barn ska ordnas. Bostadsgårdarna möjliggör naturliga mötesplatser för vuxna och barn. Inom del av den gemensamma bostadsgården för enbostadshus (villor) möjliggörs uppförande av komplementbyggnader.

Planen säkerställer att en ny gång- och cykelväg anläggs utanför planområdet (söder om Mogavägen). Den nya gång- och cykelvägen innebär att det skapas ett sammanhängande stråk för gång- och cykeltrafikanter att röra sig mellan planområdet och centrala Almunge via lokala gator och separata gång- och cykelvägar inom den befintliga bebyggelsen.





Bild 7 Illustrationsplan som visar förslag till utbyggnad inom planområdet. Lars Hallgren Arkitektkontor AB.



Bild 8 fasadvyer som visar exempel på utformning av flerbostadshus. Lars Hallgren Arkitektkontor AB.



Bild 9 Vy som visar exempel på utformning av flerbostadshusområdet i öster. Vy från planområdet mot norr. Lars Hallgren Arkitektkontor AB.

## Natur

### Förutsättningar

Planområdet är en del av ett större relativt kuperat skogsområde med i huvudsak barrskogsvegetation.

En naturvärdesinventering som omfattar planområdet har tagits fram av Naturföretaget. Området berörs inte av några riksintressen som är av betydelse för naturvärden knutna till naturliga eller kulturpåverkade naturmiljöer. Området berörs heller inte av något områdesskydd eller av nyckelbiotoper eller naturvärdesobjekt.

Skogsområdet hyser generellt inga större naturvärden då det till största del utgörs av en medelålders tallskog som nyligen är avverkad/plockhuggen. Områdets naturvärden är således knutna till de våtare skogspartierna, hållmarken och det solbelysta skogsbrynet.

Skogsbrynet innehar flera biotopkvaliteter då det utgör en övergång mellan öppen och sluten mark. I denna övergångszon blandas biotopkvaliteter av ljus- och värmekrävande arter med mer skuggkrävande vilket ökar den biologiska mångfalden. Här finns även en blandning av sten, block, blottad jord och olika arter av träd och buskar i varierande ålder och död ved i olika nedbrytningsgrad. De olika underlagen skapar också habitat åt fåglar, insekter, kräl- och däggdjur.

I de våtare partierna (här benämnt som sumpskogar) finns många värdefulla biotopkvaliteter tack vare just närvaron av vatten som ofta för med sig en mångfald av organismer. I våtmarkerna växer träden på relativt välutvecklade socklar med omslutande öppen vattenspegel vilket tyder på en längre kontinuitet av vattnets närvaro. Höga socklar och delvis solbelysta och beskuggade vattenspeglar skapar gott om livsmiljöer för många arter. Det norra och det södra området skiljer sig något då det norra innehar tydligare beskrivna biotopkvaliteter än det södra. Det norra området är också mer öppet och karaktäriseras mer av något grövre lövträd medan det södra är mer slutet och har mer klena lövträd och sparsamt med äldre tallar. Hållmarkstallskogen är till synes mycket påverkad av skogsbruk på grund av den homogena strukturen, samma ålder och en generell frånvaro av död ved. Det finns dock vissa karaktärer som höjer kvaliteterna som till exempel en viss mån av klen



död ved och en öppen miljö som är gynnsam för ljus- och värmeälskande organismer.

Inom området har fyra naturvårdsarter påträffats: tre kärlväxter (blåsippa, gullviva och stor blåklocka) samt en fågelart (nötskrika). Hornuggla har tidigare rapporterats cirka 500 meter ifrån inventeringsområdet. I sumpskogarna kan arten mindre vattensalamander förekomma. Arten fortplantar sig i stillastående småvatten och är vanlig i regionen. Inom området identifierades tre naturvärdesobjekt (område 1; solbelyst skogsbryn, område 2; sumpskogar och område 3; hällmarkstallskog).

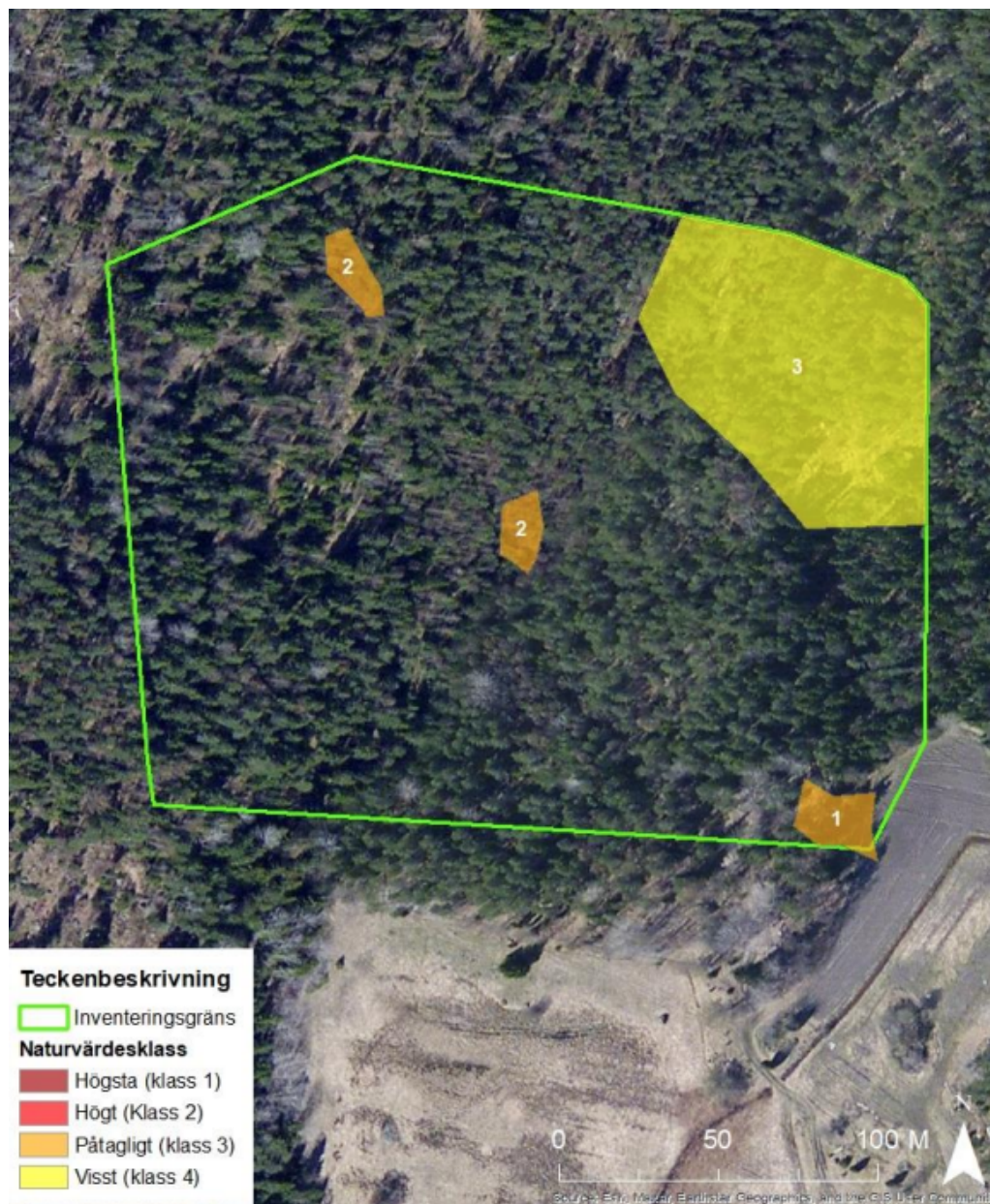


Bild 10 Karta över inventeringsområdet med avgränsade naturvärdesobjekt färglagda efter bedömt naturvärde enligt klassningen i SIS-standarden. Område 1 är ett solbelyst skogsbryn, område 2 (två stycken) är sumpskogar och område 3 är hällmarkstallskog. Naturföretaget.

Karta över inventeringsområdet med avgränsade naturvärdesobjekt färglagda efter bedömt naturvärde enligt klassningen enligt svenska institutet för standarder (SIS-standarden). Område 1 är ett solbelyst skogsbryn, område 2 (två stycken) är sumpskogar och område 3 är hällmarkstallskog.

## Förändringar

En del av skogsmarken kommer att behöva tas bort för att möjliggöra den nya bebyggelsen. Planområdet ska fortsatt präglas av närheten till naturen och områdets kuperade terräng, vilket utgör en av områdets främsta kvaliteter.

Bebyggelse- och infrastruktur anpassas i stor utsträckning till terrängen och till de naturvärden som identifierats i naturvärdesinventeringen.

Del av skogsområdet i norr, öster och söder planläggs som natur. Mellan bebyggelsen och omgivande skogsområde sparas passager i form av grönstråk.

## Brukningsvärd jordbruksmark

I miljöbalkens 3 kapitel 4 § slås fast att jordbruk är av nationell betydelse. Det innebär 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 tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Jordbruksmarkens faktiska kvalitet kan variera men jämfört med om marken exploaterats för bebyggelse så betraktas all jordbruksmark vara brukningsvärd. Till jordbruksmark räknas åker-, ängs- och betesmark.

Utvecklingen av Almunge bör räknas till ett sådant väsentligt samhällsintresse som kan bidra till att stärka en långsiktig hållbar utveckling på lokal nivå.

Planområdets läge ger goda förutsättningar att nyttja befintliga försörjningssystem för vatten och avlopp, gatunät och kollektivtrafik. För att exploatering av mark för bostäder 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. En utveckling av prioriterade tätorter, servicenoder och landsbygdsnäring räknas till sådant väsentligt samhällsintresse enligt Uppsala kommuns översiktsplan.

En mindre del av planområdet (mellan den nya gatan och den södra plangränsen) klassas enligt Jordbruksverket som jordbruksmark. Det aktuella området behöver tas i anspråk för att möjliggöra angöringsväg till bostäderna och teknisk infrastruktur. Delar av jordbruksmarken planläggs som odlingslotter för de planerade bostäderna. Alternativet att ta i anspråk det närliggande skogsområdet för angöringsväg och teknisk infrastruktur bedöms olämpligt med hänsyn till skogsområdets kuperade terräng, som skulle innebära ett större ingrepp i naturmarken.

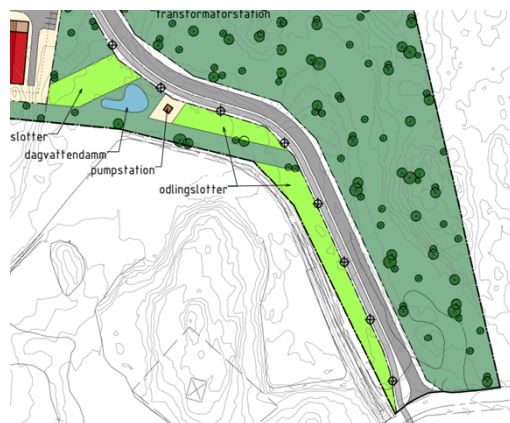


Bild 11 Karta som visar områden som är möjliga för odlingslotter (ljusgrön färg).

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

#### Gatunät

Almunge vägnät består av statliga och enskilda vägar. Almunge saknar allmänna vägar med kommunalt huvudmannaskap, i likhet med de flesta av kommunens tätorter på landsbygden. Almunges primära vägnät är Mogavägen (1076), Almungevägen (282) och länge österut även väg 273. Vägarna är statliga och förvaltas av Trafikverket. Planområdet ligger i anslutning till väg 1076/Mogavägen.

Mogavägen/väg 1076 är en matarväg till hela nordvästra Almunge. Mogavägen går i nordsydlig riktning genom tätorten och förbinder väg 1077 i norr till väg 282 i söder. Vägen är smal, krokig, backig och har bitvis dåliga siktförhållanden. Mogavägens hastighetsbegränsningar har dock nyligen sänkts inom tätbebyggt område. Sedan 2019 gäller 40 km/h på vägsträckan som passerar planområdet. Längre söderut, närmare Almunges centrala delar (söder om Storfamnsvägen), gäller 30 km/h.

Trafikverket har bedömt att Mogavägens kapacitet tål en belastning av ett tillskott av bostäder i det aktuella området. Trafikverket har meddelat att en väganlutning inte behöver hanteras genom en vägplan.

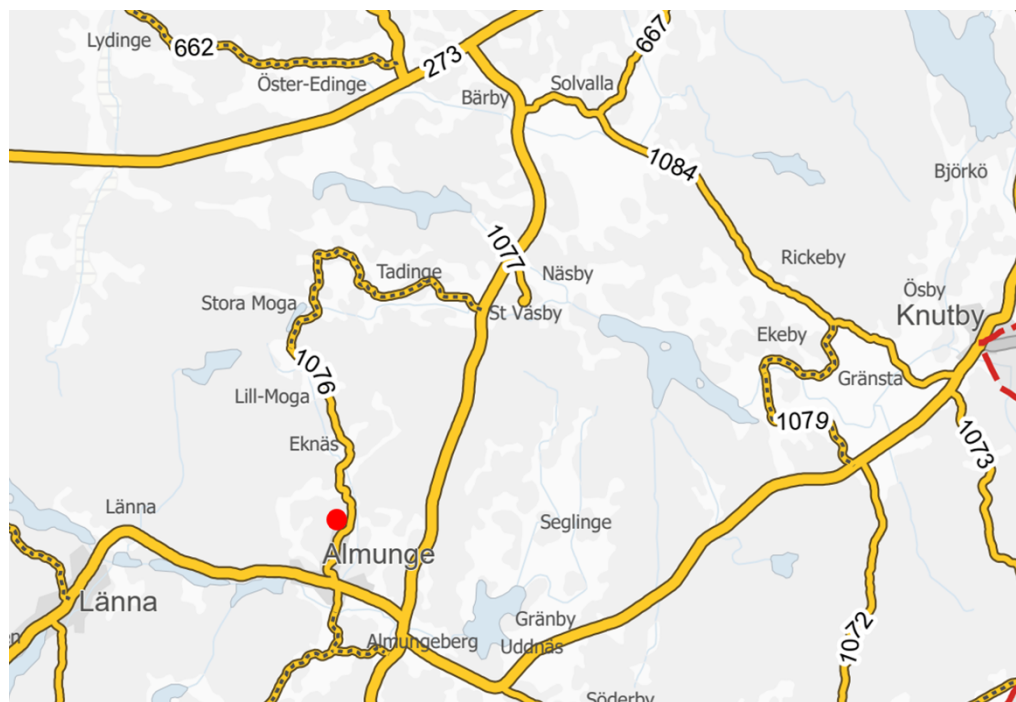


Bild 12 Översiktsskarta från Trafikverket som visar statliga vägar med tillhörande vägnummer. Planområdets läge är illustrerat med en röd prick.

#### Gång- och cykeltrafik

Det finns ingen gång- och cykelväg längs väg 1076/Mogavägen. I Almunge finns en separat gång- och cykelväg längs väg 282. Inom den befintliga bebyggelsen, cirka 400 meter söder om planområdet, finns en separat gång- och cykelväg mellan Storfamnsvägen och Spånhögsvägen. I övriga Almunge får gång- och cykeltrafikanter röra sig längs de lågt trafikerade lokalgatorna.

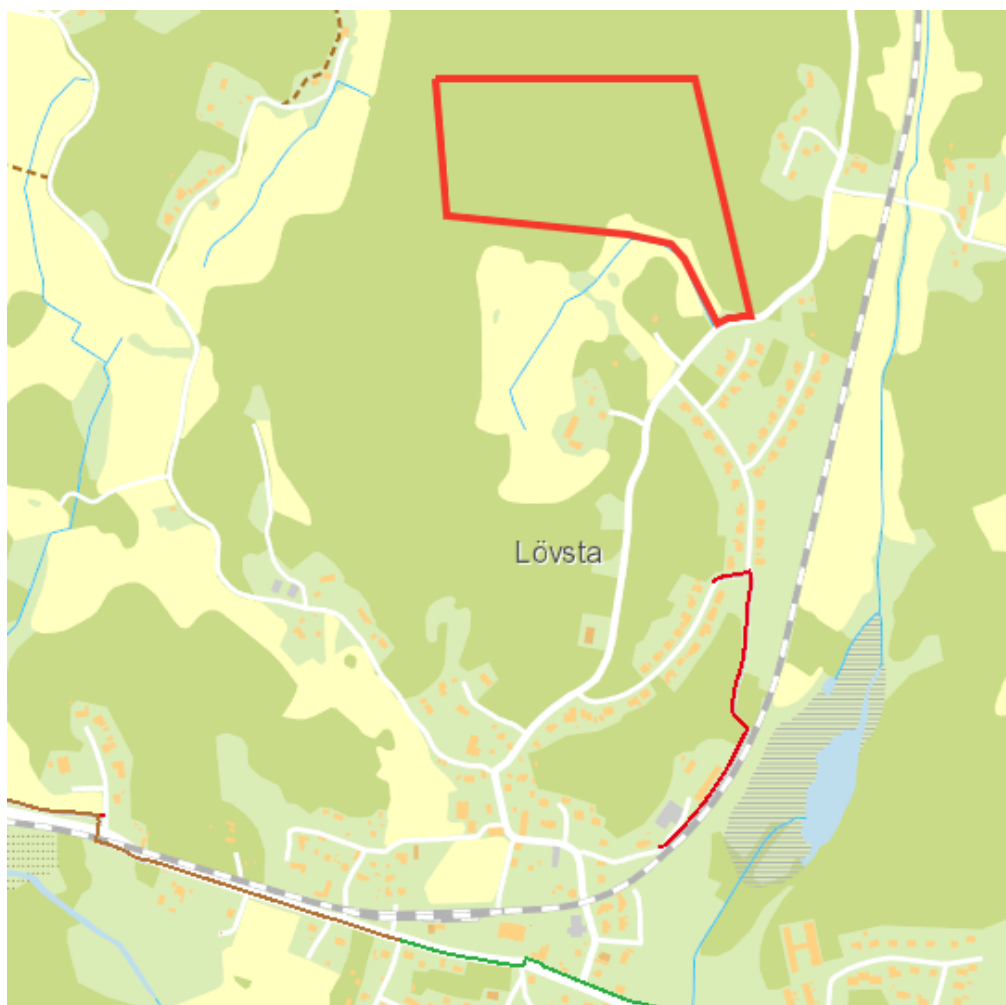


Bild 13 Karta över befintligt gång- och cykelvägnät i Almunge (röda, gröna och bruna linjer). Den röda linjen anger att det är en lokal cykelväg, den gröna linjen en huvudcykelväg och den bruna linjen en regional cykelväg. Planområdet är illustrerat med röd linje.

#### *Kollektivtrafik och skolskjuts*

Almunge trafikeras av regionbussar till Uppsala, Norrtälje och Arlanda med relativt hög turtäthet. Hållplatser finns på flera ställen längs väg 282. Närmaste busshållplats ligger cirka 1 km från planområdet.

Mogavägen trafikeras av skolskjutstrafik. En befintlig skolskjutshållplats finns på cirka 100 meter söder och en cirka 400 meter norr om den tilltänkta anslutningsvägen till planområdet.



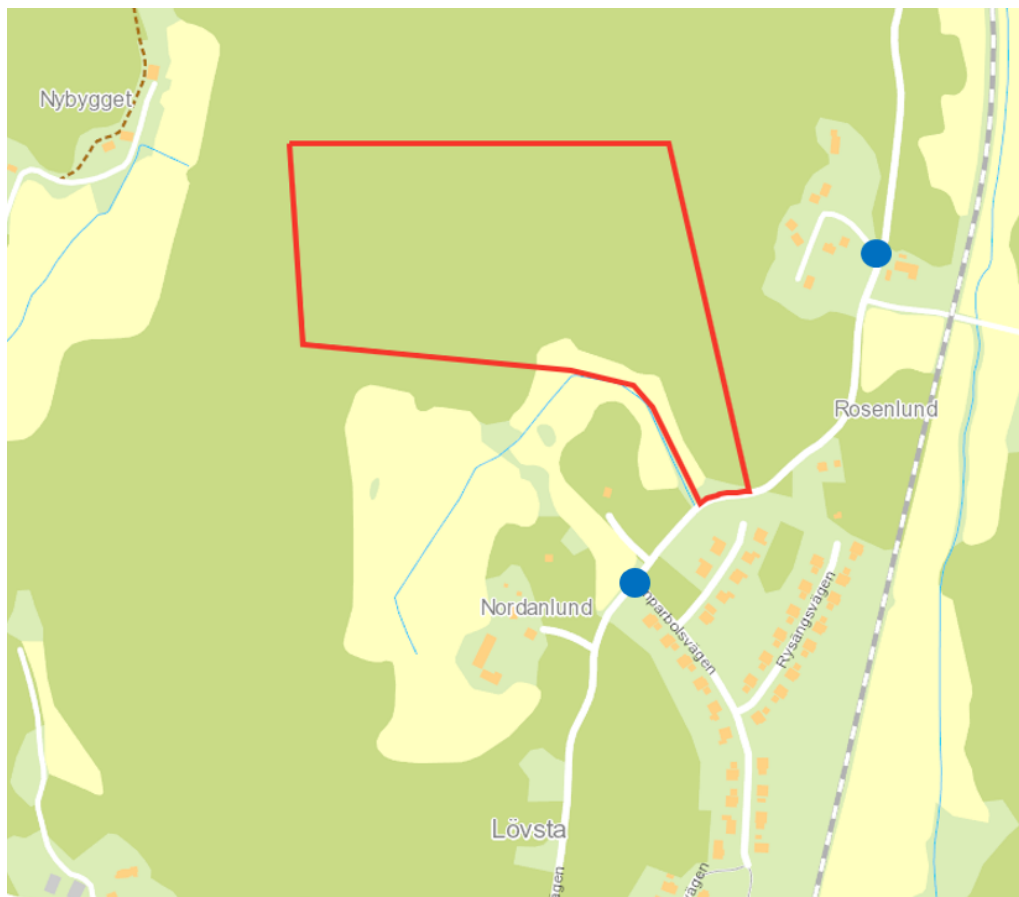


Bild 14 Karta över hållplatser för skolskjuts och hållplatser för regionbuss (blå prickar). Planområdet är illustrerat med röd linje.

## Förändringar

### *Gatunät och utformning*

Infart till planområdet sker från väg 1076/Mogavägen. Från Mogavägen planeras en gata norrut som går via åkermarken och skogskanten, som sedan viker av mot väster och utformas som en rundslinga (**GATA 1**). Inom flerbostadshusområdet i öster bildas en kvartersgata i form av en rundslinga.

Södra sträckan av gatan (mellan Mogavägen och flerbostadshusområdet) innehåller en 5,5 meter bred körbana för dubbelriktad trafik, en 2,5 meter bred gång- och cykelbana, belysning och dike. Gatan inom rundslingan innehåller en 5,5 meter bred körbana som möjliggör blandtrafik (bil, cykel och gång). Kvartersgatan är cirka 4 meter bred.

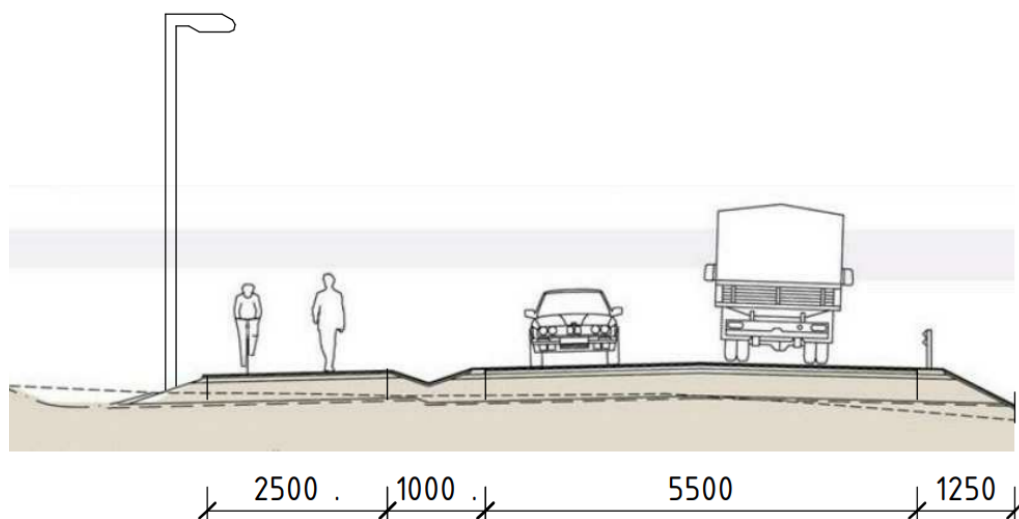


Bild 15 Sektion som visar södra sträckan av gatan. Gatuområdet omfattar totalt 10,25 meter och innehåller en 2,5 meter bred gång- och cykelbana, 5,5 meter bred körbana, belysning och dike. Lars Hallgren Arkitektkontor AB.

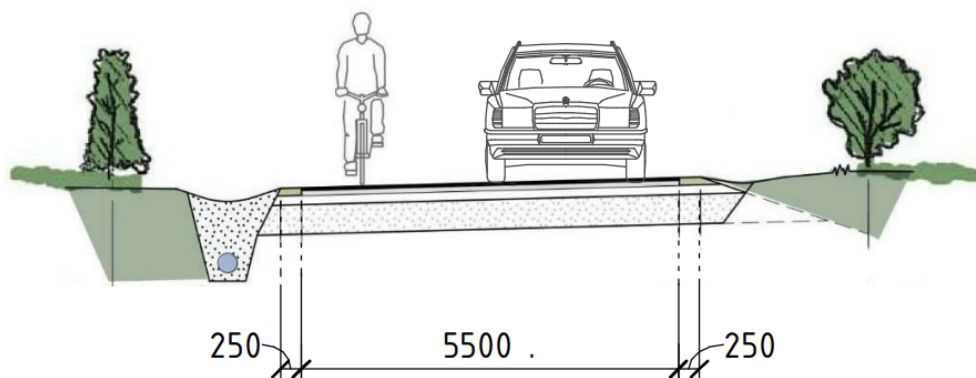


Bild 16 Sektion som visar del av gatan som utformas som en rundslinga. Gatuområdet omfattar totalt 8 meter och skapar utrymme för en 5,5 meter bred körbana som möjliggör blandtrafik (bil, cykel och gång). Hallgren Arkitektkontor AB.

### *Gång- och cykeltrafik*

Mogavägen saknar förutsättningar för en trafiksäker färd för gående och cyklister. En alternativ och säkrare gång- och cykelvägskoppling mellan planområdet och centrala Almunge har identifierats (se översiktskarta nedan). Planen säkerställer att en ny gång- och cykelväg anläggs utanför planområdet (se röd cirkel på kartan nedan). Den aktuella marken är enligt gällande detaljplan planlagd som allmän plats, parkmark, och ägs av kommunen (se illustration över gång- och cykelvägens sträckning nedan) och sköts av Lövsta vägförening.

Den nya gång- och cykelvägen innebär att det skapas ett sammanhängande stråk för gång- och cykeltrafikanter att röra sig mellan planområdet och centrala Almunge via lokala gator och separata gång- och cykelvägar inom den befintliga bebyggelsen.

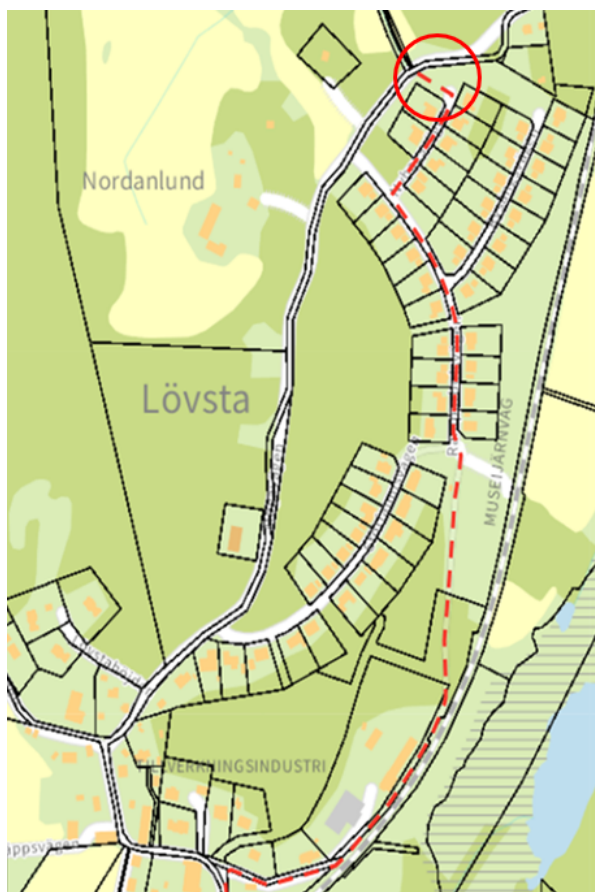


Bild 17 Karta som visar föreslagen gång- och cykelvägskoppling till centrala Almunge (röd streckad linje). Den röda cirkeln visar var en ny gång- och cykelväg behöver anläggas för att skapa en sammanhängande koppling mellan planområdet och centrala Almunge.

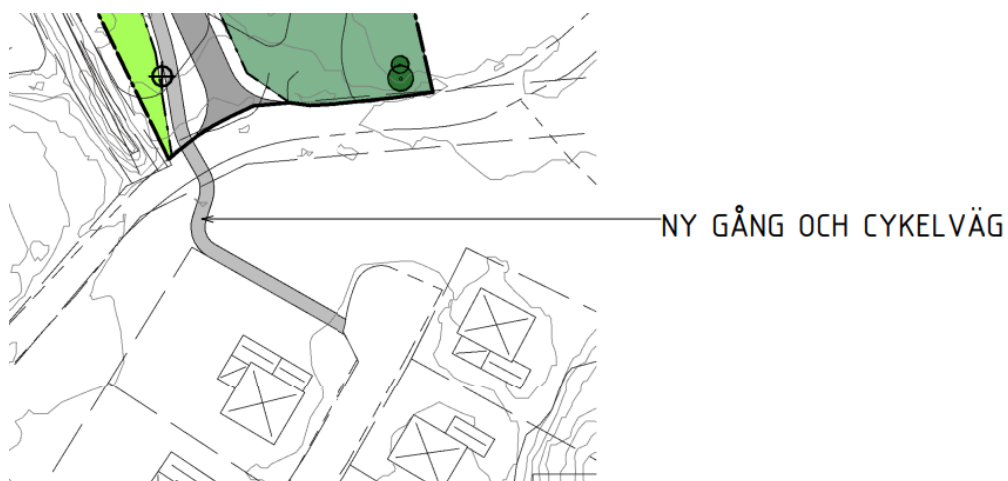


Bild 18 Illustration över ny gång- och cykelväg, söder om Mogavägen (väg 1076). Gång- och cykelvägen ska anläggas inom allmän plats, park, inom gällande detaljplan och ansluter till vändplanen på Nyhagsvägen.

#### *Kollektivtrafik och skolskjuts*

Befintliga busshållplatser längs med väg 282/Almungevägen säkerställer att planområdet får tillgång till kollektivtrafikförbindelser inom rimligt avstånd.



Detaljplanens genomförande med nya bostäder kommer innebära att en ny hållplats för skolskjuts troligtvis kommer tillkomma i höjd med planområdet, vid väg 1076/Mogavägen.

### *Parkering och angöring*

Parkeringsbehovet för bil och cykel bedöms kunna lösas inom kvartersmark.

Parkeringsplatser för Uppsala ska tillämpas för flerbostadshus och eventuell gruppboende (för till exempel seniorboende).

### **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 varje entré i anslutning till flerbostadshus.

## **Sociala frågor**

### **Sociala förutsättningar**

Med olika boendeformer finns större möjlighet att få en demografisk spridning inom området. Detaljplanen möjliggör flera olika bostadsformer.

### **Barnperspektivet/barnrättsperspektivet**

Barn och unga som kommer bo i det nya området har goda möjligheter att på ett säkert sätt ta sig till och från skola och kollektivtrafik. Skolskjuts finns i nära anslutning till planområdet.

En ny gång- och cykelväg ska anläggas utanför planområdet (söder om väg 1076/Mogavägen) som innebär att det skapas ett sammanhängande stråk mellan planområdet och centrala Almunge (längs lågt trafikerade gator och gång- och cykelvägar) för barn och unga. Från den separata gång- och cykelvägen längs väg 282/Almungevägen österut nås bland annat målpunkten Almunge skola.

### **Äldreperspektivet**

Planen möjliggör några mindre flerbostadshus med lägenheter och en gruppboende för till exempel seniorboende. Detta kan vara ett alternativt boende för yngre och äldre personer i Almunge som vill ha ett mindre och enklare boende.

## **Mark och geoteknik**

Planområdet är till stor del kuperat och utgörs av urberg, sandig och storblockig morän samt glacial lera. Någon markundersökning har inte utförts i samband med planarbetet.

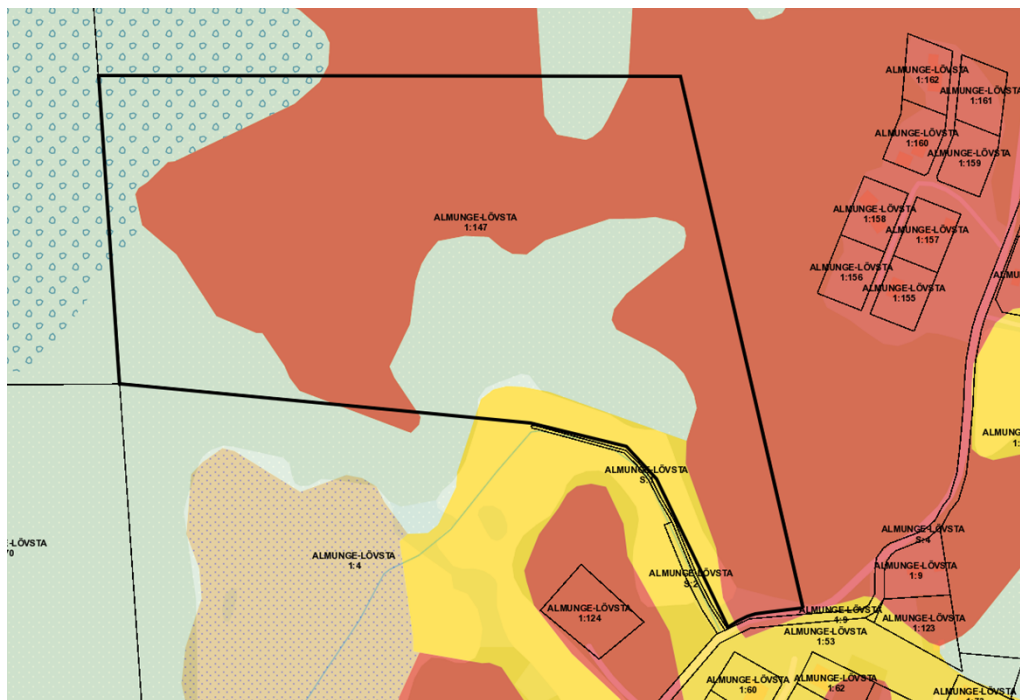


Bild 19 Jordartskarta med planområdet markerat med svart linje. Röd färg visar urberg, blå färg visar sandig och storblockig morän (ringar) samt gul färg visar lera.

## Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

### Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Sävjaån Almunge Långsjön för vilken det finns miljökvalitetsnormer (MKN). Vid Vatteninformationssystemets (VISS) senaste statusklassning tilldelades Sävjaån Almunge Långsjön måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Recipienten bedöms ha miljöproblem i form av övergödning, miljögifter samt morfologiska förändringar och kontinuitet. Den senaste MKN säger att Sävjaån Almunge Långsjön ska uppnå god ekologisk status år 2027 och god kemisk ytvattenstatus, dock finns inte någon fastställd tidpunkt för när god kemisk ytvattenstatus ska ha uppnåtts.

### Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av Structor Mark Uppsala AB i samband med planarbetet.

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 att 20 mm regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar.

### Torrlägningsföretag

I direkt anslutning söder om planområdet finns Löfsta-Nordanlund torrlägningsföretag av år 1934. Torrlägningsföretaget omfattas av ett dike/vall och en del av detaljplanen ligger inom det så kallade båtnadsområdet för

torrläggningsföretaget. Ett båtnadsområde är ett geografiskt avgränsat område som avgör vilka fastigheter som anses ha nytta av en gemensamhetsanläggning och som därför ingår i den.

Den planerade exploateringen ligger i nära anslutning till torrläggningsföretagets båtnadsområde och avvattnar till dess anläggningar. Exploateringen får inte påverka flödet i torrläggningsföretagets anläggningar. Torrläggningsföretagets handlingar beskriver ingående de vattenanläggningar som ingår i torrläggningsföretaget och den dimensionering som gjordes när företaget utfördes.

Det dimensionerande flödet kommer utgöra utsläppskrav om exploateringen använder torrläggningsföretagets diken och dagvattenhanteringen måste då utformas så att detta flöde inte överstigs för dimensionerande regn med upp till 10-års återkomsttid.

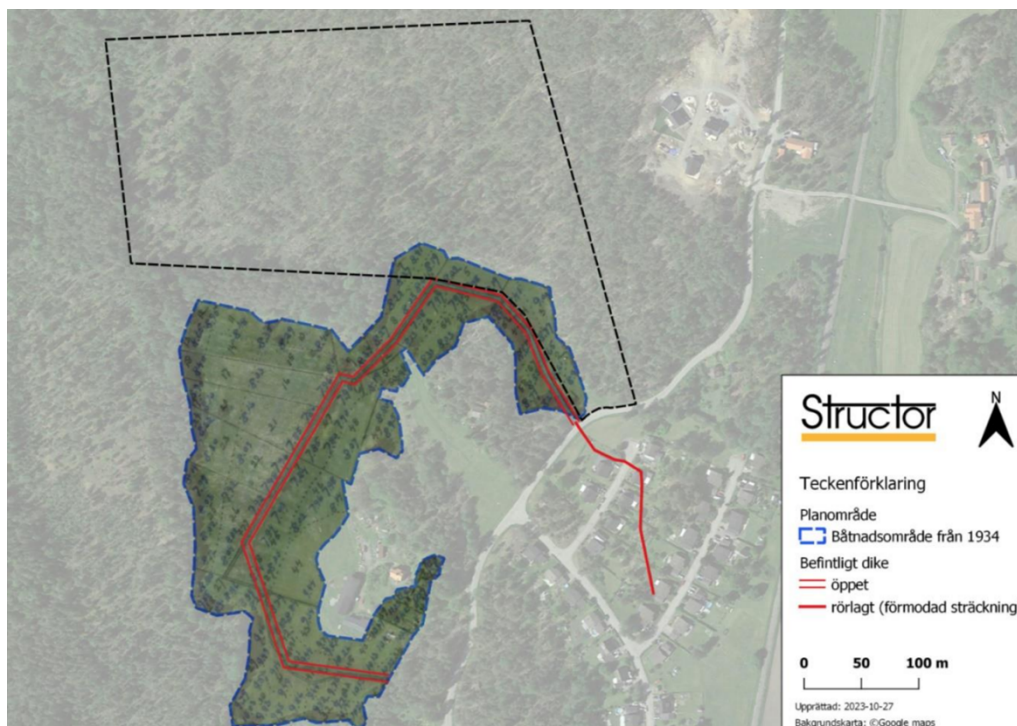


Bild 20 Vattenanläggning tillhörande Lofsta-Nordanlund torrläggningsföretag av år 1934 redovisas med röd linje. Båtnadsområde till torrläggningsföretaget redovisas med blå linje i anslutning till vattenanläggningen. Structor Mark Uppsala AB.

### *Befintlig dagvattenhantering*

Eftersom hela planområdet består av naturmark tas dagvattnet omhand genom infiltration i marken och yttlig avrinning. Avrinningen sker till största del till Lofsta-Nordanlund torrläggningsföretag i söder, men mindre områden i norr och nordväst avrinner till recipienten via andra avvattningsvägar. Ett befintligt dagvattennät finns i bostadsområdet söder om planområdet. Ledningsnätet leder dagvattnet till ett dike tillhörande markavvattningsföretaget Moga-Lövsta torrläggningsföretag och vidare till recipienten.

En utredning bör göras för att undersöka möjligheten att ansluta planområdets dagvatten till det befintliga ledningsnätet. Tillgängligt underlag är inte tillräckligt för att kunna bedöma möjligheten i dagvattenutredningen. Vidare arbete med frågan utförs av Uppsala Vatten och Avfall AB.

### *Föreslagen dagvattenhantering*

Dagvatten inom planområdet kommer renas och fördröjas med hjälp av stenkistor, svackdiken och en dagvattendamm.

- Tomtmarken (villor och flerfamiljshus) inom planområdet ska enligt riktlinjer från Uppsala Vatten rena och fördröja 20 mm nederbörd. Från servispunkt leds dagvattnet till dagvattendamm med hjälp av ledningar.
- Kvartersgator, parkeringar och parkmark avvattnas till svackdiken som leder dagvattnet till dagvattendamm.
- Infartsvägen avvattnas till svackdike.

Dagvattendammen placeras på allmän platsmark och dimensioneras för att hela avrinningsområdet till dammen ska klara flödeskravet till torrlägningsföretaget utan uppströms planerade dagvattenanläggningar (stenkistor och svackdiken). Den norra delen av infartsvägen kan om det önskas avledas till dagvattendammen. Men den större delen av infartsvägen ligger lägre (nedströms) om dammen. Därför ska svackdike intill infartsvägen dimensioneras för att uppfylla flödeskravet till torrlägningsföretaget. Dimensionering av dammen har skett i samråd med Uppsala Vatten och Avfall AB och där praxis är att dagvattenanläggning på allmän platsmark som driftas av kommunen dimensioneras efter risken att dagvattenanläggningar på privat mark (villor och flerfamiljshus) samt ytor som planläggs med enskilt huvudmannaskap (gatan) över tid minskar eller utgår helt.

Då det ändå finns en god chans att privata anläggningar kommer fördröja dagvatten i den planerade framtida exploateringen i kombination med att Sveriges geologiska undersöknings (SGU:s) jordartskarta visar på möjlighet till god infiltration kan det utredas om dagvattendammen i stället kan utformas som en torrdamm. En torrdamm skulle vara bättre anpassad till det utfall att det inte kommer så mycket vatten till dammens läge.

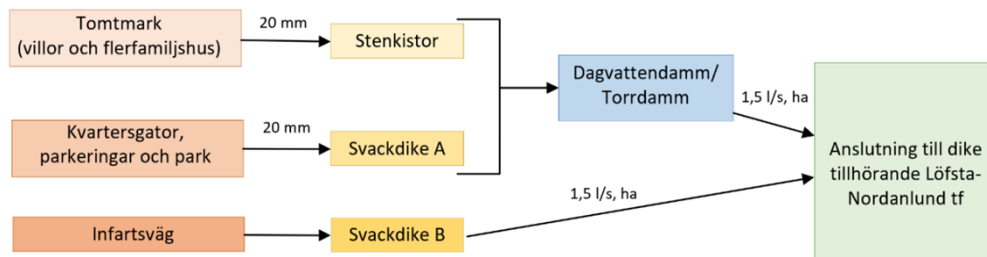


Bild 21 Flödesschema för föreslagen utformning av planområdets dagvattenanläggningar. Structor Mark Uppsala AB.

Resterande volym för att nå den erforderliga volymen på 620 m<sup>3</sup> för att uppnå flödeskravet till torrlägningsföretaget tillgodoses i dammen. Då naturmarken runt den planerade bebyggelsen lämnas orörd antas denna ta hand om sitt dagvatten (cirka 80 m<sup>3</sup>). Naturmarksavrinningen leds alltså därför inte till någon renings- eller fördröjningsanläggning. Totalt uppfylls den totala volymen på 700 m<sup>3</sup>. Till följd av planområdets topografi föreslår systemlösningen två anslutningar till det befintliga diket tillhörande torrlägningsföretaget (Löfsta-Nordanlund), en anslutning från dagvattendammen, och en anslutning från svackdiket i den sydöstra delen av planområdet (vars dagvatten inte leds till damm).

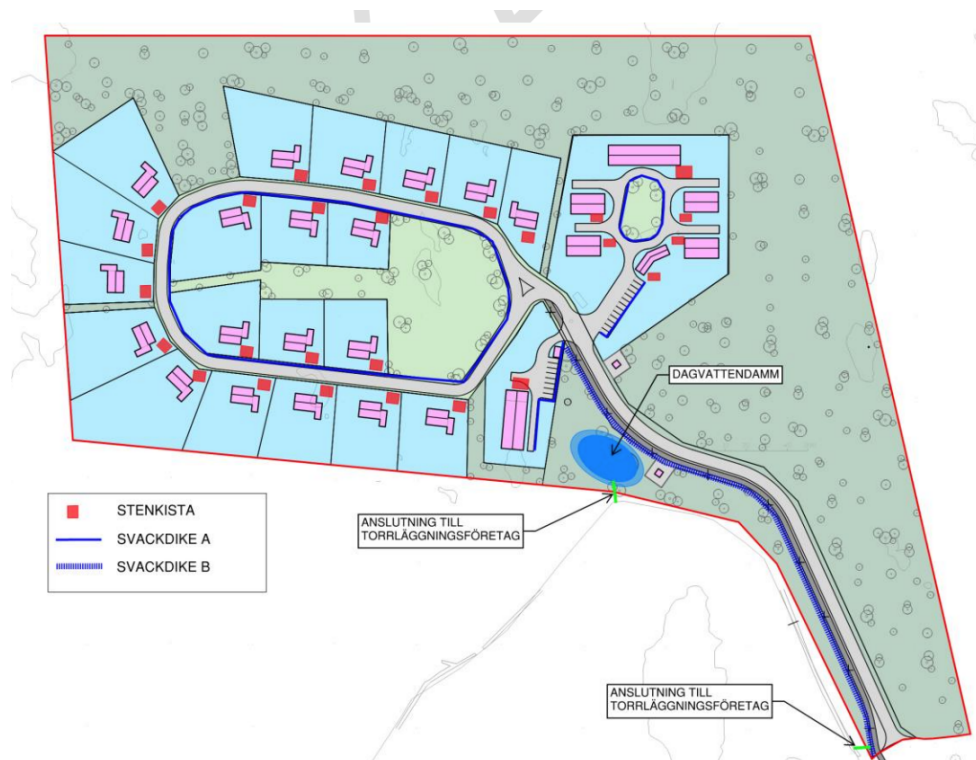


Bild 22 Förslag till dagvattenlösning, Structor Mark Uppsala AB.

### Översvämningsrisk vid extrema regn

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. 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).

När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningar kan ske då dagvattensystemet går fullt. En kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader eller infrastruktur. För att minimera risken för skador på byggnader är det viktigt att höjdsättningen av hus och gator sker på ett lämpligt sätt. Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s skyfallskartering finns det lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema regn.

Det finns ett befintligt område med stående vatten i anslutning till torrlägningsföretaget Löfsta-Nordanlund söder om planområdet. Befintliga flödesvägar måste bevaras eller ledas om i och med den planerade exploateringen. Hänsyn måste även tas till eventuella nya flödesvägar som uppstår till följd av justering av markhöjder. Vid jämförelse med skyfallsmodellen Scalgo Live tas slutsatsen att Uppsalas skyfallskartering inte inkluderar dikets kulvertering. Detta bidrar till att översvämningen med stor sannolikhet överskattas då en andel av skyfallsvattnet hinner rinna undan. De två bilderna visar därför motsatta extremscenarier.

De flesta flödesvägar är relativt små, vid vissa byggnader uppstår nya översvämningar (ljusblå ytor) till följd av avbrottet medan andra får en ny flödesväg runt huskroppen. För att inte riskera skador på huskropparna ska höjdsättning av marken säkerställas att regnvatten rinner bort från fasader. Detta innebär att flödesvägar kommer ändras. För att inte orsaka en större belastning på



nedanstående områden är det därför viktigt att tillåta översvämningar på mindre känsliga ytor (exempelvis fastighetsmark längre bort från byggnader och bostadsgårdar). Även den planerade vägen skär igenom ett flertal flödesvägar av olika storlek. Detta åtgärdas genom att anlägga vägtrummor vid strategiska platser för att tillåta dagvattnets passage. Vid skyfall kan vägtrumorna gå fulla vilket leder till att lokala översvämningar bildas. Då detta bromsar upp skyfallsvattnets flöde är detta inte ett problem så länge vattenmassorna inte riskerar att påverka huskroppar eller andra känsliga anläggningar.

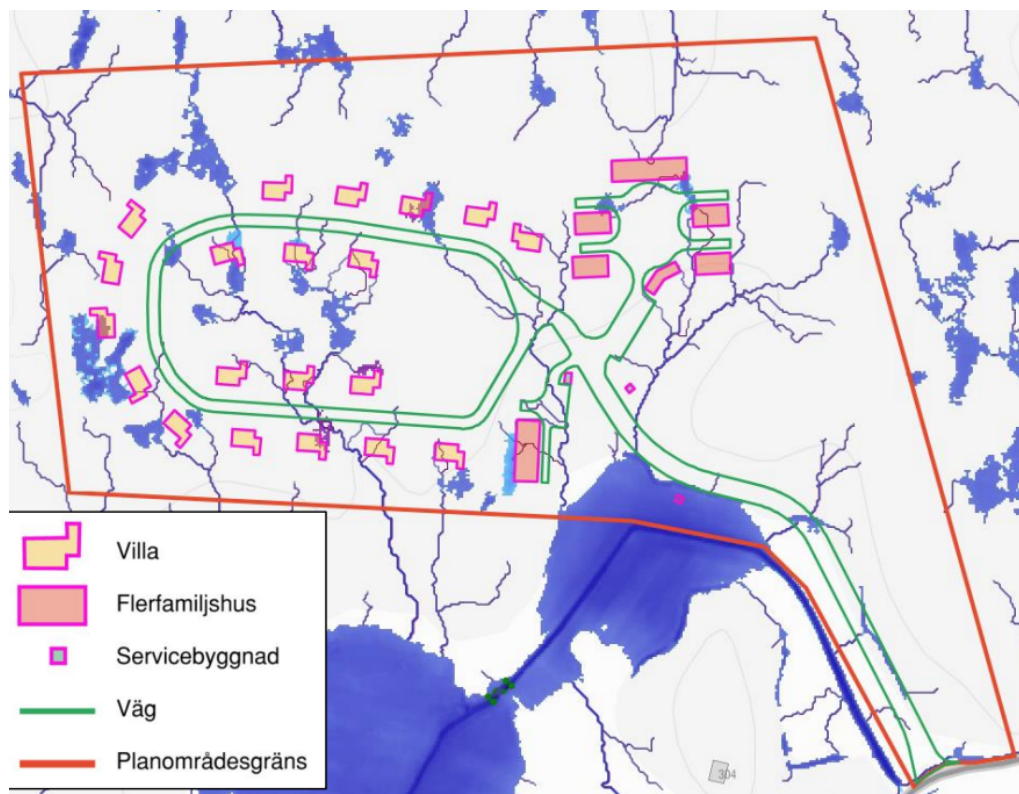


Bild 23 Skyfallsanalys över planområdet i programmet Scalgo Live. Befintliga flödesvägar och översvämningar är lila. Framtida flödesvägar och översvämningar med hänsyn till huskropparnas placering är ljusblå. Structor Mark Uppsala AB.

Eftersom det inte finns någon ny höjdsättning framtagen i detta skede är skyfallsplanen för planområdet baserad på befintliga markhöjder tillsammans med placering av nya byggnader och vägar. Om den planerade höjdsättningen tillåter avledning av skyfallsvattnet österut minskar risken att förvärra översvämningen som inträffar i det befintliga bostadsområdet söder om planområdet.



Bild 24 Förslag på skyfallsvägar inom planområdet. Röda pilar visar möjliga flödesvägar. Blå linje visar ungefärlig placering för befintlig större flödesväg. Structor Mark Uppsala AB.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

Enligt bullerkartering från 2017 ligger planområdets sydöstra delar (närmast väg 1076/Mogavägen) inom ekvivalenta ljudnivåer på 40–65 dBA. De planerade bostäderna ligger utanför buller från väg 1076/Mogavägen.

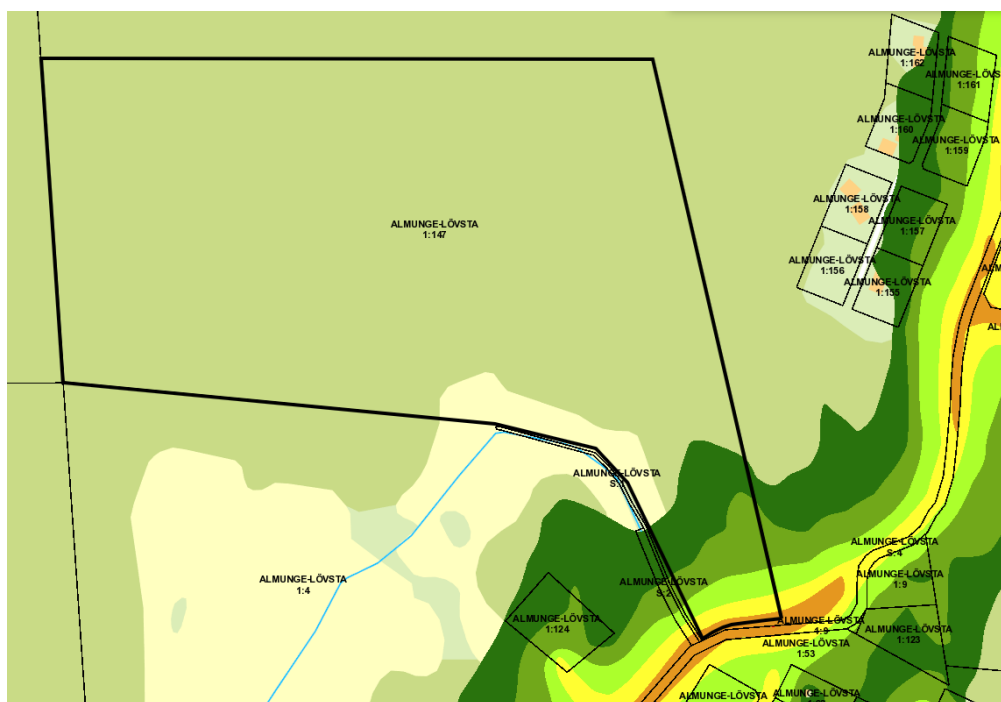


Bild 25 Utdrag ur Uppsala kommuns bullerkartläggning/simulering från 2017. Planområdet är markerat med svart linje.



## Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

## Luft

Luftkvaliteten i området är god och uppsatta miljömål uppnås med god marginal.

## Teknisk försörjning

### Vatten- och avlopp samt dagvatten

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Spillvatten leds 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. För planerade dagvattenåtgärder, se avsnittet Vattenmiljö.

Genomförande av detaljplanen innebär att verksamhetsområdet behöver utvidgas. Uppsala Vatten och Avfall AB 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.

När detaljplanen vunnit laga kraft kommer Uppsala Vatten och Avfall AB föreslå till kommunfullmäktige att verksamhetsområdet utökas så att den föreslagna bebyggelsen inom planområdet samt närliggande befintliga fastigheter ingår i verksamhetsområdet för dricks-, spill- och dagvatten. Detta är baserat på en preliminär bedömning som bolaget gjort enligt §6 Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster. En slutlig bedömning görs då detaljplanen vunnit laga kraft. Detaljplaneområdet inklusive aktuella befintliga fastigheter är utpekade i Vattentjänstplan 2024 som ett VA-utvecklingsområde.

### Avfall

Avfallshämtning för hushållsavfall ska kunna ske enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att avståndet (dragvägen) mellan avfallsrummet och hämtfordonet får vara högst 10 meter. Dragvägen ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader. Renhållningsfordon ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser.

Avfallshantering för enbostadshus sker vid respektive bostad i anslutning till gata. Avfallshantering för flerbostadshusområde i öster sker genom samordnad lösning i anslutning till kvartersgata. Om flerbostadshus (till exempel gruppboende) byggs inom område i sydost, sker avfallshantering genom samordnad lösning i anslutning till gata. Om enbostadshus, radhus, parhus eller kedjehus byggs inom aktuellt område sker avfallshantering vid respektive bostad i anslutning till gata.

**El**

Planområdet ligger inom Vattenfall Eldistributions försörjningsområde. Ett område avsett för transformatorstation (E-område) föreslås i ett centralt läge i planområdet. Ledningar till transformatorstationen förläggs i gatan.

**Värme**

Den övervägande delen av bebyggelsen utanför Uppsala stad försörjs av enskilda värmeanläggningar baserade på el, olja eller biobränsle. I nybyggda småhus utanför tätorten installeras ofta olika typer av värmepumpar. I äldre bebyggelse och på landsbygden är uppvärmning med olja vanlig, men särskilt på landsbygden förekommer ofta ved som bränsle. Detaljplanen reglerar inte vilken energikälla som ska användas.

**Tele och bredband**

Planområdet kan försörjas med tele och bredband.

## Motiv till detaljplanens regleringar

### Användning av mark och vatten

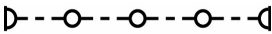

**Allmänna platser**

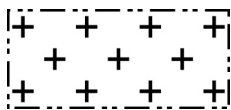
<b>Planbestämmelse</b>	<b>Beskrivning och motiv</b>
<b>GATA</b>	<p><i>Gata</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräckliga gatusektioner. Gatan möjliggör både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik inom en tätort som har sitt mål vid gatan. Södra sträckan av gatan (mellan Mogavägen och flerbostadshusområdet) innehåller en separat gång- och cykelbana. Gatan inom rundslingan i anslutning till villabebyggelsen möjliggör blandtrafik (bil, cykel och gång).</p>
<b>NATUR</b>	<p><i>Naturområde</i></p> <p>Del av skogsområdet i norr, öster och söder planläggs som natur. Mellan bebyggelsen och omgivande skogsområde sparas passager i form av grönstråk.</p>

## Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<p><i>Bostäder</i></p> <p>Bostäder är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i markanvändningen.</p>
E <sub>1</sub>	<p><i>Transformatorstation</i></p> <p>Utrymme för en transformatorstation reserveras i ett centralt läge i planområdet för att kunna försörja området med el. Området är placerat i anslutning till allmän plats, gata, för att åstadkomma god åtkomst för drift och service.</p>
E <sub>2</sub>	<p><i>Pumpstation</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa en plats för en pumpstation för spillvatten i anslutning till vägen. Pumpstationens läge baseras på en utredning av Uppsala Vatten och Avfall AB.</p>
E <sub>3</sub>	<p><i>Dagvattendamm</i></p> <p>Område som kan fördröja dagvatten och ta emot skyfallsregn säkerställs i enlighet med dagvattenutredning.</p>
L <sub>1</sub>	<p><i>Odlingslotter</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra ett område för odlingslotter för de boende på mark som består av lera och inom område som klassas som jordbruksmark.</p>

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Utfartsförbud</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att begränsa utfarter från bostadsområdet för att öka trafiksäkerheten inom området.</p>
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett byggnadsfritt område på 4,5 meter mot gata samt säkerställa bebyggelsefria ytor mot naturområde.</p>

**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

*Marken får endast förses med komplementbyggnad*

Syftet är att styra var komplementbyggnader får placeras inom planområdet. Inom del av den gemensamma bostadsgården inom villaområdet möjliggörs uppförande av komplementbyggnader.

**h<sub>1</sub>0,0**

*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter*

Med nockhöjd menas byggnadens högsta höjd. För området sätts en högsta nockhöjd på 9,5 meter som möjliggör uppförande av två våningar. Syftet är att skapa en bebyggelse som förhåller sig väl till omgivande befintlig bebyggelse i Almunge.

**e<sub>1</sub>**

*Största byggnadsarea för huvudbyggnader är 730,0 m<sup>2</sup>*

Syftet med bestämmelsen är att begränsa omfattningen på den tillkommande bebyggelsen för att säkerställa en god boendemiljö.

**e<sub>2</sub> 0,0**

*Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet*

Bestämmelsen begränsar hur mycket som får byggas inom ett område i sydost, som medger flexibla bestämmelser för att möjliggöra flera olika bostadsformer.

**f<sub>1</sub>**

*Endast friliggande enbostadshus*

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa enbostadshus inom området i väster.

**f<sub>2</sub>**

*Endast flerbostadshus*

Planbestämmelsen syftar till att skapa ett område med flerbostadshus i öster för att åstadkomma en god blandning av bostadsformer i planområdet.

**f<sub>3</sub>**

*Enbostadshus, flerbostadshus, radhus, parhus eller kedjehus*

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra flera olika bostadsformer inom ett område i sydost för att åstadkomma flexibilitet.

**f<sub>4</sub>**

*Byggnad ska utformas i trä med sadeltak*

Syftet är att säkerställa att ett sammanhållet uttryck som överensstämmer med omgivande bebyggelsekaraktär.

<b>Planbestämmelse</b>	<b>Beskrivning och motiv</b>
<b>f<sub>5</sub></b>	<p><i>Komplementbyggnader ska utformas med en högsta nockhöjd på 4,0 meter</i></p> <p>Syftet är att begränsa nockhöjden för komplementbyggnader så att de underordnar sig huvudbyggnader.</p>
<b>p<sub>1</sub></b>	<p><i>Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar till att friliggande enbostadshus placeras med tillräckligt avstånd till andra bostadsfastigheter och övriga fastighetsgränser.</p>
<b>p<sub>2</sub></b>	<p><i>Garage/carports angöringssida ska placeras minst 6,0 meter från gata</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar till att det skapas tillräckligt utrymme för personbil att parkera framför garaget eller carporten.</p>
<b>p<sub>3</sub></b>	<p><i>Komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet</i></p> <p>Planbestämmelsen som omfattar enbostadshus syftar till att säkerställa ett lämpligt avstånd för komplementbyggnader mot annan bostadsfastighet.</p>
<b>d<sub>10,0</sub></b>	<p><i>Minsta fastighetstorlek är angivet värde i kvadratmeter</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att reglera en minsta storlek för att uppnå tillräckligt stora fastigheter.</p>
<b>n<sub>1</sub></b>	<p><i>Marken är avsedd för lek</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en lekplats anordnas inom flerbostadshusområdet i öster och inom enbostadsbebyggelsen i väster.</p>

#### **Administrativa bestämmelser**

<b>Planbestämmelse</b>	<b>Beskrivning och motiv</b>
<b>a<sub>1</sub></b>	<p><i>Huvudmannskapet är enskilt inom den allmänna platsen</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra att enskilt huvudmannskap gäller för allmänna platser (gata och natur).</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
g <sub>1</sub>	<p><i>Markreservat för gemensamhetsanläggning. Kvartersmark</i></p> <p>Syftet är att möjliggöra bildande av gemensamhetsanläggningar inom bostadshusområdet.</p>
u <sub>1</sub>	<p><i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar säkerställa utrymme för nya vatten- och avloppsledningar inom planområdet.</p>

## Genomförandefrågor

### Fastighetsrättsliga frågor

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

### Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av del av fastigheten Almunge-Lövsta 1:147. Lagfaren ägare och exploatör är en privatperson.

### Gemensamhetsanläggningar

Befintlig gemensamhetsanläggning (GA) Almunge-Lövsta GA:1 (Lövsta vägförening), påverkas av den gång- och cykelväg som ska anläggas söder om planområdet. Den nya gång- och cykelvägen byggs över en gräsyta direkt söder om Mogavägen, för att sedan ansluta till Nytorpsvägens vändplan. Gång- och cykelvägen bedöms kunna utövas parallellt med Almunge-Lövsta GA:1 (gemensamhetsanläggning) och bör därmed inte föranleda behov av någon omprövning hos lantmäterimyndigheten. Ett medgivande om gång- och cykelvägens byggnation ska inhämtas från Lövsta vägförening.

För gata, kvartersgata, gemensamma lokaler, sophus, angöringsytor med mera på kvartersmark kommer gemensamhetsanläggningar att behöva bildas för de fastigheter som ska vara delägare i anläggningen. Behovet av gemensamhetsanläggning samt lämpligheten av sådan prövas vid lantmäteriförrättning. Kostnader kopplade till en gemensamhetsanläggning delas upp i utförande och drift, det vill säga anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll. Dessa kostnader fördelas mellan deltagande fastigheter utifrån andelstal, vilka bestäms i lantmäteriförrättningen. En särskild samfällighetsförening bildas lämpligen för att sköta förvaltningen av anläggningen. Även den nya gång- och cykelvägen bör ingå i den nya gemensamhetsanläggningen.

## Torrlägningsföretag

Det befintliga torrlägningsföretaget, Lövsta-Nordanlund behöver omprövas, alternativt avvecklas, i och med den nya detaljplanen. Dagvatten kommer att ledas ut från planområdet till det dike som omfattas av torrlägningsföretaget. VA-huvudmannen (Uppsala Vatten och Avfall AB) kan efter omprövningen få del i det aktuella torrlägningsföretaget. Vilka fastigheter som i övrigt ska ha del i torrlägningsföretaget får prövas av mark- och miljödomstolen efter ansökan om omprövning. Vid eventuell avveckling av torrlägningsföretaget kan VA-huvudmannen i stället säkra markåtkomsten genom avtal.

## Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanens genomförande medför att Almunge-Lövsta 1:147 kommer att delas upp i flertalet fastigheter, för allmän plats och kvartersmark. Mark som planläggs som allmänt ändamål ska upplåtas för en eller flera gemensamhetsanläggningar.

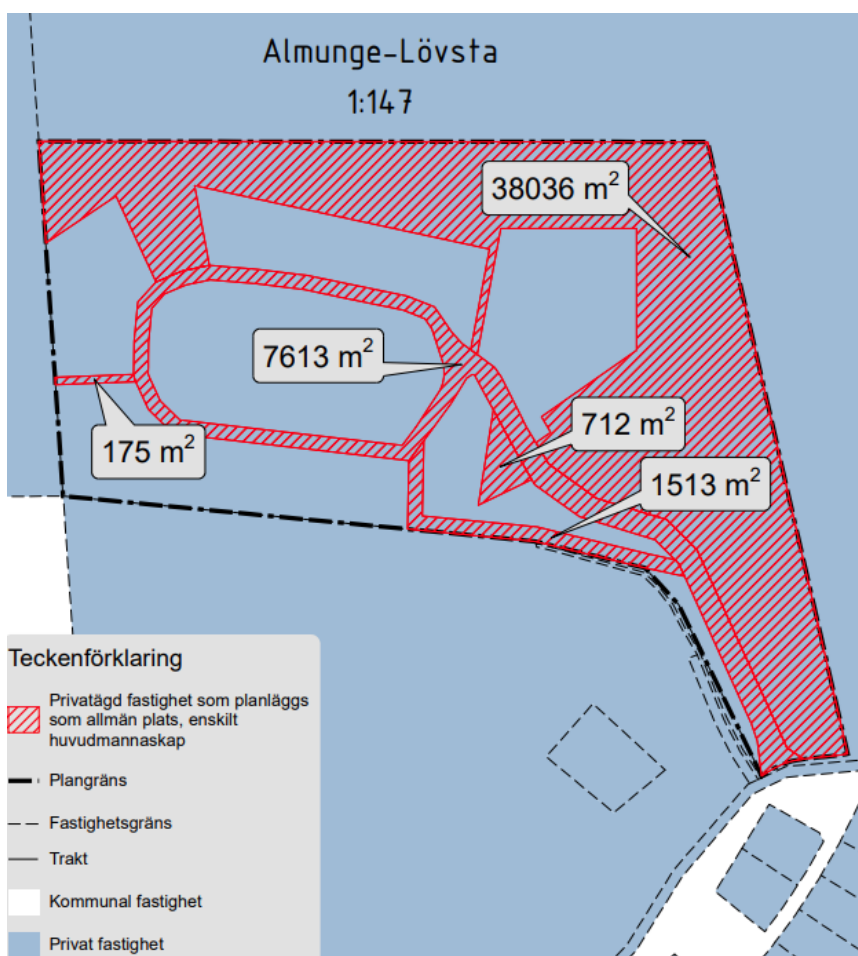


Bild 26 Illustration som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

## Ledningsrätt

Ledningsrätt kommer att bildas för de VA-ledningar som försörjer planområdet. Ett samordningsavtal/exploateringsavtal kommer att tecknas mellan VA-huvudmannen och byggherren som reglerar utbyggnaden av gator och VA.

Ett exploateringsavtal kan komma att upprättas för att reglera genomförandet av de fastighetsrättsliga frågorna enligt ovan.



## Tekniska frågor

### 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 oktober 2022) inom eller nära intill planområdet tillhör:

- Uppsala kommun, belysning

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

Exploatören 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.

### Dagvattenhantering

Föreslagna dagvattenåtgärder inom planområdet är stenkistor för villatomter och flerfamiljshus. För gata, parkering och parkmark föreslås svackdiken. Dagvatten från hela planområdet föreslås även fördröjas i en dagvattendamm för att säkerställa fördröjning till det befintliga torrlägningsföretagets (Löfsta-Nordanlund) tillåtna flöde.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Exploatören står för kostnaden av framtagandet av detaljplanen samt kostnader för fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen.

Exploatören bekostar utbyggnad av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen.

### Planavtal

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

För resterande fastigheter inom planområdet tas planavgift ut i efterhand, i samband med bygglov, enligt fastställd taxa.

### Fastighetsbildning

Avgift för lantmäteriförrättning debiteras enligt myndighetens gällande taxa och betalas av exploatören.

### **Anslutningsavgifter**

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt VA-huvudmannens vid anslutningstillfället gällande taxa och bekostas av exploatören.

### **Gata**

Planens genomförande kräver att en ny gata behöver byggas ut, som ansluts till statlig väg (1076). Exploatören bekostar den nya gatan inom planområdet och kostnader förenade med utbyggnaden, såsom projektering, tillståndsprocesser med mera.

Gatuutbyggnaden regleras i ett exploateringsavtal.

### **Ledningar**

Exploatören ansvarar för att teckna överenskommelse med berörda ledningsägare om ansvars- och kostnadsfördelning gällande erforderliga ledningsarbeten och ledningsomläggningar.

## **Organisatoriska frågor**

### **Tidplan**

Detaljplanen beräknas kunna antas av plan- och byggnadsnämnden under fjärde kvartalet 2024. Under förutsättning att planen inte blir överklagad får den laga kraft tre veckor därefter.

### **Genomförandetid**

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

### **Ansvarsfördelning**

Detaljplanen genomförs på privat initiativ vilket innebär att exploatören har det samlade ekonomiska och administrativa ansvaret för genomförandet av detaljplanen.

Exploatören bekostar och ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och allmän plats, gata och natur.

Exploatören ansvarar för att säkra erforderliga rättigheter avseende mark som utgör allmän plats.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar. Kostnader för anläggningar som berör planen regleras i avtal mellan kommunen och exploatören. Anläggningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa.

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom området.

Gata och natur utformas som allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. Som huvudman för gata och natur bildas en eller flera gemensamhetsanläggningar, vilka

förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar, som ansvarar för drift, skötsel och underhåll av dessa.

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

### **Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap för väg och natur**

Kommunen är inte huvudman för allmän plats, gata och natur inom området. Följande bedöms vara särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap inom planområdet:

#### *Planområdets läge*

I Almunge finns inga gator där Uppsala kommun är väghållare. Vägar och grönytor förvaltas som gemensamhetsanläggningar. Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet innebär ett tillskott till den sammanhängande bebyggelsen som utgör Almunge tätort. Det mest ändamålsenliga i det aktuella fallet uppnås genom en enhetlig förvaltning av hela Almunge, vilket talar för ett fortsatt enskilt huvudmannaskap. Genomförande av detaljplanen innebär en naturlig utökning av Almunge tätort i nordlig riktning och detaljplaneområdet är lokaliserat i direkt närhet till befintlig bebyggelse som förvaltas enskilt.

#### *Gator*

Gatorna i hela Almunge ingår i ett enskilt eller statligt vägnät. Infart till området sker via den statliga vägen 1076/Mogavägen, som gränsar mot planområdet i sydost.

#### *Natur*

Största delen av naturområden i Almunge är utformade som allmänna platser med enskilt huvudmannaskap.

#### *Genomförbarhet/rimlighet*

Detaljplanen kan ses som ett tillägg i ett område där samtliga vägar och grönytor utformats med enskilt huvudmannaskap. En fortsatt enhetlig förvaltning inom området bör leda till en fortsatt ekonomisk och rationell skötsel. Om inte alla vägar ges kommunalt huvudmannaskap är det svårt att motivera varför just denna nya planerade bebyggelse skulle föreslås få detta.

### **Exploateringsavtal**

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen.

Exploateringsavtalet ska omfatta samordning av VA-huvudmannens utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsanläggningar. Avtalet ska även omfatta den nya gång- och cykelvägen som ska anläggas utanför planområdet. Det aktuella området ligger enligt gällande detaljplan inom parkmark som kommunen är ägare av men som förvaltas av Lövsta vägförening.

## Prövning enligt annan lagstiftning

### Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel arkeologi, geoteknik.

Avgiften för bygglov består exempelvis av bygglovsavgiften, avgift för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras sökande enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

## 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§

Detaljplanen avser möjliggöra ett tillskott av nya bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse. Detta bedöms ge en mycket begränsad påverkan på miljön. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och kan inte heller antas medföra betydande miljöpåverkan. Planen bedöms inte heller ha betydelse för andra planers miljöeffekter.

Den tillkommande bebyggelsen ska utformas så att den anpassas till omgivande villabebyggelse och områdets natur- och terrängförhållanden. Det finns inga kända miljöproblem på platsen i form av till exempel kända markföroreningar. Planområdet bedöms inte påverkas av någon buller- eller luftproblematik. För att säkerställa en god dagvattenhantering har det under framtagandet av detaljplanen tagits fram en dagvattenutredning.

### Bedömning av miljökonsekvenser

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.

### Undersökningssamråd

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under samrådet.

## **Beslut om betydande miljöpåverkan**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan senast i samband med planens antagande.

## **Miljöaspekter**

### **Landskapsbild**

Tillskottet av ny bebyggelse i planen innebär en lokal påverkan på landskapsbilden och en marginell påverkan sett utifrån det öppna landskapet.

Planen innebär att skogsmark nordväst och väster om befintlig bebyggelse övergår till bostadsområde. I planen regleras bebyggelsens omfattning, skala och placering för att säkra kvaliteten av ett naturnära boende som finns i området.

### **Kulturmiljö**

Detaljplanen berör inte några riksintressen för kulturmiljön.

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

### **Naturmiljö**

Området berörs inte av några riksintressen som är av betydelse för naturvärden knutna till naturliga eller kulturpåverkade naturmiljöer. Området berörs heller inte av något områdesskydd eller av nyckelbiotoper eller naturvärdesobjekt.

Bebyggelse- och infrastruktur anpassas i stor utsträckning till terrängen och till de naturvärden som identifierats i naturvärdesinventeringen som tagits fram under planarbetet. Den föreslagna bebyggelsen placeras utanför områdena som inventerats som naturvärdesobjekt.

Del av skogsområdet i norr och öster planläggs som natur. Mellan bebyggelsen och omgivande skogsområde sparas passager i form av grönstråk.

### **Rekreation och friluftsliv**

Detaljplanen berör inte några riksintressen för rekreation och friluftsliv.

I Almunge finns god tillgång på natur- och parkmark. Den nya gatan utformas som allmän plats och därmed skapas en allmänt tillgänglig förbindelse mellan väg 1076/Mogavägen och omgivande skogsmarker. I planen säkerställs passager ut mot skogsområdet.

### **Mark och vatten**

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet miljöbalken för recipienten Sävjaån Almunge Långsjön. Generellt sett bidrar ett småhusområde till en liten föroreningsbelastning.

Ett genomförande av detaljplanen innebär fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmark, och bedöms inte leda till negativ påverkan på mark eller vatten. Ett genomförande av detaljplanen medför ingen betydande miljöpåverkan av mark och vatten.



## Hushållningsbestämmelser

Detaljplanen bedöms ha en positiv påverkan på resurshushållningen då planområdet är beläget i nära anslutning till befintlig bebyggelse inom tätorten Almunge, med goda kommunikationer, samt eftersom bebyggelsen uppförs på en plats där det redan finns infrastruktur och kommunalt vatten och avlopp. Detta innebär att det går att ta vara på redan gjorda investeringar.

## Hälsa och säkerhet

Planen förväntas inte påverka omgivningen i någon större utsträckning vad gäller buller och luft. Omgivningen bedöms inte ha någon negativ påverkan på den föreslagna bebyggelsen.

## Sociala aspekter

### Variation av bostäder

Bebyggelsen i området har reglerats så att en variation av bostäder erbjuds. Det ökade utbudet underlättar för människor i olika åldrar och med olika behov att bosätta sig i området.

### Trygghet, tillgänglighet och barnperspektiv

Detaljplanen ger förutsättningar för en trygg, småskalig och naturnära boendemiljö.

Detaljplanen säkerställer att oskyddade trafikanter, särskilt skolbarn, kan röra sig utanför planområdet, längs ny cykelväg som kopplas samman med lokalgator och cykelvägar inom den befintliga bebyggelsen till de centrala delarna av Almunge och målpunkten Almunge skola.

Detaljplanen kommer möjliggöra att en ny hållplats för skolskjuts ordnas vid väg 1076/Mogavägen, i nära anslutning till planområdet. Busshållplatser för regiontrafik finns på flera ställen längs väg 282/Almungevägen.

## Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

### Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner om ökat antal bostäder och serviceutbud i Almunge som en av de utpekade prioriterade tätorterna.

### 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.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Mottagande recipient för dagvatten från planområdet är Sävjaån Almunge Långsjön, som är klassificerad som vattenförekomst av länsstyrelsen och har uppsatta miljö kvalitetsnormer (MKN). Trots den beräknade ökningen av föroreningsämnen beräknas den planerade exploateringen inte försämra recipientens möjlighet att uppnå MKN för dess kemiska status. För dess ekologiska status är planrådets påverkan svårare att bedöma då mängden näringsämnen ökar men planrådets påverkan på recipienten bedöms vara mycket liten i jämförelse med storleken på recipientens avrinningsområde. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5. Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7 eller kapitel 8.

## Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren.

Medverkande konsult har varit Naturföretaget (naturvärdesinventering), Lars Hallgren Arkitektkontor AB (illustrationsplan) och Structor Mark Uppsala AB (dagvattenutredning).

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Marie-Louise Elfström. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Veronica Sjögren, kartingenjör  
Viktor Bjelvenfeldt, mark- och exploateringsingenjör  
Shirin Khalil, trafikplanerare  
Lotta Planeröth, bygglovshandläggare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Pernilla Hessling  
Planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- Uppdrag 2021-02-18
- Samråd 2023-11-23