

Plan- och byggnadsnämnden

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

Planbeskrivning Detaljplan för del av Almunge-Lövsta 1:147

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNINGSHANDLING

Innehåll

Inledning	3
Sammanfattning	3
Ändringar efter samråd	3
Vad är en detaljplan?	5
Planprocessen	5
Handlingar	5
Granskningshandlingar	5
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan	6
Landsbygdsprogram	6
Detaljplaner	7
Planens innehåll	7
Planens syfte	7
Planens huvuddrag	7
Planområdet	7
Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning	9
Naturmiljö	13
Trafik och tillgänglighet	23
Sociala frågor	33
Mark och geoteknik	34
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	34
Hälsa och säkerhet	39
Teknisk försörjning	41
Motiv till detaljplanens regleringar	42
Användning av mark och vatten	42
Genomförandefrågor	46
Fastighetsrättsliga frågor	46
Tekniska frågor	48
Ekonomiska frågor	51
Organisatoriska frågor	52
Planens konsekvenser	54
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	54
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6 §	54
Miljöaspekter	55
Hälsa och säkerhet	57
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	57

Översiktsplanen	57
Miljöbalken	57
Medverkande	60

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.

Planen säkerställer gång- och cykelvägar inom och utanför planområdet, som möjliggör ett sammanhängande stråk för oskyddade trafikanter till centrala Almunge.

Planområdet föreslås ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Ändringar efter samråd

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

Utredningar

- Planhandlingarna har kompletterats med en trafikutredning.
- Planhandlingarna har kompletterats med en groddjursinventering.
- Planhandlingarna har kompletterats med en fågelinventering.
- Planhandlingarna har kompletterats med en uppdaterad naturvärdesinventering.
- Planhandlingarna har kompletterats med en uppdaterad dagvattenutredning.

Plankartan

- Det centrala grönområdet har övergått från kvartersmark till allmän plats, park (PARK). Inom den östra delen av parkområdet ska lekplats anordnas (lek₁).
- Ett egenskapsområde för sumpskog har tillförts i norr inom allmän plats, natur (sumpskog₁). I anslutning till området vid sumpskogen har några byggrätter för enbostadshus justerats.
- Plangränsen i söder har justerats och lagts i befintligt vägområde till Mogavägen.
- Området för pumpstation har tagits bort.
- Området för dagvattendamm har utökats (E₂).
- Områden för odlingslotter har tagits bort och har övergått till allmän plats, natur och dagvattendamm.
- Bestämmelse att skyfallsdike ska anläggas har tillförts i västra, södra och östra delen av planområdet (dike₁).

- Gatans bredd har justerats (GATA). Bestämmelse om plushöjder i gata har tillförts (+ 0,0).
- Bestämmelse om markreservat för underjordiska ledningar har kompletterats i gata (u_1).
- Bestämmelse om fastighetstorlek har justerats inom några byggrätter för enbostadshus (d_1).
- Inom kvartersmark för bostäder (närmast naturmarken) har två meter breda egendomsområden som inte får bebyggas tillförts (så kallad prickmark).
- Bestämmelser att marken är avsedd för lek (n_1) och markreservat för gemensamhetsanläggningar (g_1) har tagits bort i det östra området för flerbostadshus.
- Bestämmelse gällande placering av enbostadshus har justerats (p_1).
- Tidigare två bestämmelser om största byggnadsarea har justerats och övergått till en bestämmelse (e_1). Bestämmelsen har tillförts inom samtliga byggrätter.
- Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek har tillkommit i det östra bostadskvarteret (d_1).
- Bestämmelse att marken endast får förses med komplementbyggnad har tagits bort.

Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen har justerats gällande planområdets storlek.
- Planbeskrivningen har justerats gällande beskrivning av den flexibla byggrätten i sydost.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med beskrivning av naturvärdesobjekt, skyddade arter och skyddade områden samt påverkan på dessa.
- Planbeskrivningen har justerats gällande karta över hållplatser längs Mogavägen.
- Planbeskrivningen har justerats gällande gatusektioner, att den tidigare gång- och cykelvägen inom gata övergår till gångbana samt har gång- och cykelvägen utanför planområdet justerats i sitt läge.
- Planbeskrivningen har uppdaterats gällande tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning samt sociala frågor.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en bedömning om kumulativa effekter i recipienten.
- Planbeskrivningen har kompletterats om markföroreningar, samt att det är verksamhetsutövaren som blir ansvarig att ta bort eventuella föroreningar i marken.
- Planbeskrivningen har kompletterats gällande brand, släckvatten och brandvatten.
- Planbeskrivningen har justerats gällande miljötillstånd för Kungsängsverket.
- Planbeskrivningen har uppdaterat genomförandedelen.
- Planbeskrivningen har kompletterats gällande undersökning av betydande miljöpåverkan ("annat stadsbyggnadsprojekt").
- Planbeskrivningen har justerats/kompletterats gällande miljöaspekter.
- Planbeskrivningen har kompletterats gällande planens förenlighet med miljöbalken.
- Planbeskrivningen har setts över och justerats gällande formaliafrågor.

Vad är en detaljplan?

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

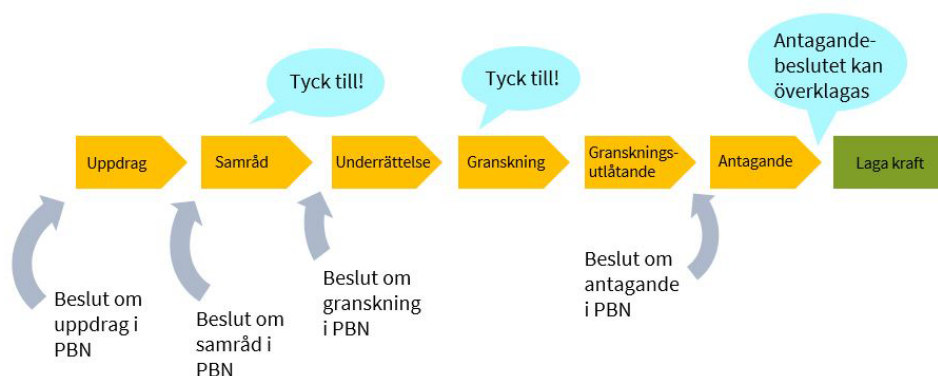
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

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. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Standardförfarande:



Handlingar

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*

Övriga handlingar

Nedan listas de handlingar som upprättats under planarbetet. Alla utredningar är beställda, granskade och godkända som planeringsunderlag av Uppsala kommun om inte annat anges.

Lista utredningar:

- Fastighetsförteckning*
- Naturvärdesinventering, Naturföretaget, 2025-05-15
- Groddjursinventering, Naturföretaget, 2025-05-30
- Fågelinventering, Naturföretaget, 2025-09-03
- Dagvattenutredning, Structor Mark Uppsala AB, 2025-08-20
- Trafikutredning, Bjerking AB, 2025-08-22

Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/almunge-lovsta-1147 Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Granskningshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stationsgatan 2.

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, 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 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/stadsperspektiv, 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 olika bostadsformer (friliggande enbostadshus, tvåbostadshus, flerbostadshus, radhus, parhus och/eller kedjehus). Bebyggelsen ska utformas i trä med sadeltak i högst två våningar.

Planområdet ska fortsatt präglas av närheten till naturen och den kuperade terrängen, vilken utgör en av områdets främsta kvaliteter. Skogsområdet i norr och öster planläggs som natur. I en central del av området planläggs ett parkområde. Mellan bebyggelsen och omgivande skogsområde sparas passager i form av grönstråk.

Planen säkerställer gång- och cykelvägar inom och utanför planområdet, som möjliggör ett sammanhängande stråk för oskyddade trafikanter 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 nio 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. Bebyggelsen i Almunge består huvudsakligen av småhus och enstaka flerbostadshus.

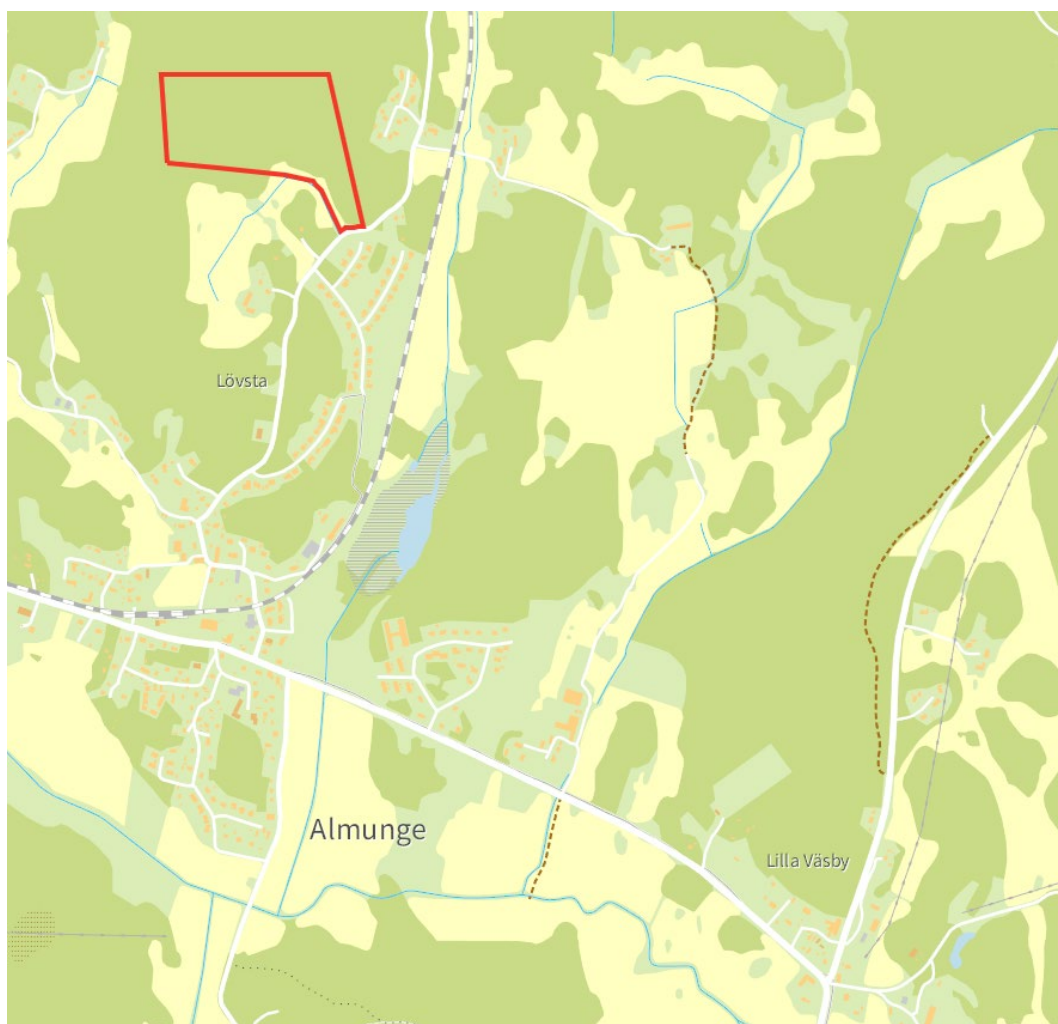


Bild 1 Översiktskarta som visar Almunge tätort. Planområdet är markerat med röd linje.

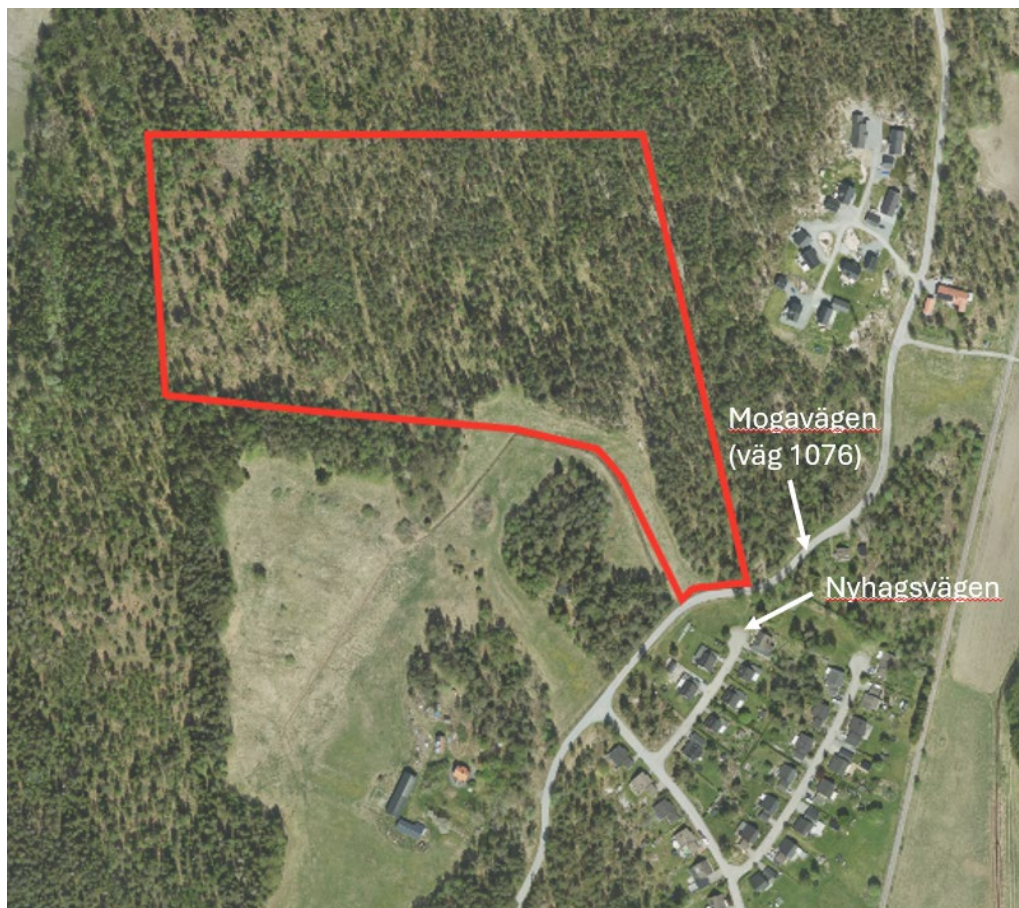


Bild 2 Flygfoto som visar planområdet i dess omgivning. Planområdet är markerat med röd linje.

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 omgiven 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 de naturvärden som identifierats i naturvärdesinventeringen. Delar av skogsområdet i norr och öster planläggs som natur. Mellan bebyggelsen och omgivande skogsområde sparas passager i form av grönstråk.

I den västra delen av planområdet medges 20 friliggande enbostadshus (villor). Villabebyggelsen ligger i anslutning till en gata som utformas som en rundslinga med en parkyta i mitten. Den centrala parken ska fungera som en mötesplats och vistelseyta för alla boende i området. Lekplats ska ordnas inom den östra delen av parkområdet. I den östra delen av planområdet medges några mindre flerbostadshus med cirka 20 lägenheter. Inom ett område i sydost medges flexibla bestämmelser som möjliggör flera typer av bostadshus. I detta område medges flerbostadshus (till

exempel en gruppbostad för vuxna, ett så kallat LSS-boende med 6 lägenheter) friliggande enbostadshus, tvåbostadshus, radhus, parhus och/eller 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 (villa) 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 mot annan bostadsfastighet. Garage/carport som sammanbyggs med bostadshus ska placeras 4 meter från fastighetsgränser mot annan bostadsfastighet och 6 meter från gata. Komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet.

Inom samtliga byggrätter regleras en största byggnadsarea på 25 procent av fastighetsarean samt regleras en minsta fastighetstorlek.



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.

Naturmiljö

Förutsättningar

Planområdet ligger i ett småbrutet skogs- och jordbrukslandskap i den norra utkanten av Almunge. Planområdet är en del av ett större relativt kuperat skogsområde som i huvudsak består av barrskog och en mindre del jordbruksmark.

Större delen av området består av produktionsskog, mer eller mindre röjd eller avverkad, med inslag av äldre hållmarksskog. Skogen ligger i en västervänd sluttning som ansluter mot jordbruksmark i söder.

Naturvärdesobjekt

En naturvärdesinventering har tagits fram av Naturföretaget uppdelat på två tillfällen (2022 och 2024).

Vid inventeringsområdet, som utgör samma område som planområdet, avgränsas sju naturvärdesobjekt, varav fem har påtagligt naturvärde (klass 3) och två har visst naturvärde (klass 4).

Naturvärdesobjekten beskrivs i tabell 1. Tjärblomster som är typisk art i hällmarkstorräng, har påträffats vid en berghäll. I övrigt har ingen av de typiska arter som anges i respektive naturvärdesobjekt hittats i de Natura 2000-naturtyper de är kopplade till.

Tabell 1 Naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet. Objekt-ID står för naturvärdesobjekt. S står för signalart, T för Typisk art och § innebär att arten omfattas av artskyddsförordningen.

Objekt-ID	NVI-klass	Naturvårdsarter	Beskrivning
1	3	Blåsippa (9 §)	Solbelyst skogsbryn
2 (två delområden)	3	-	Sumpskog
3	4	-	Hällmarkstallskog
4	3	Blåsippa (9 §), gammelgranslav (T), gullviva (S, T, 9 §)	Hällmarkstallskog
5	4	Blåsippa (9 §), fällmossa (S), kransmossa (T)	Klapperstensfält
6	3	Blåsippa (9 §), bockrot (S, T), brudbröd (S), gammelgranslav (T), gullviva (S, T, 9 §), sotlav (S, T)	Bryn
7	3	Brudbröd (S), gulmåra (S), mandelblomma (T), tjärblomster (T), vårfingerört (S, T), ängshavre (S, T)	Berghäll, som delvis ligger i planområdet och delvis inom befintligt vägområde till statlig väg (Mogavägen)

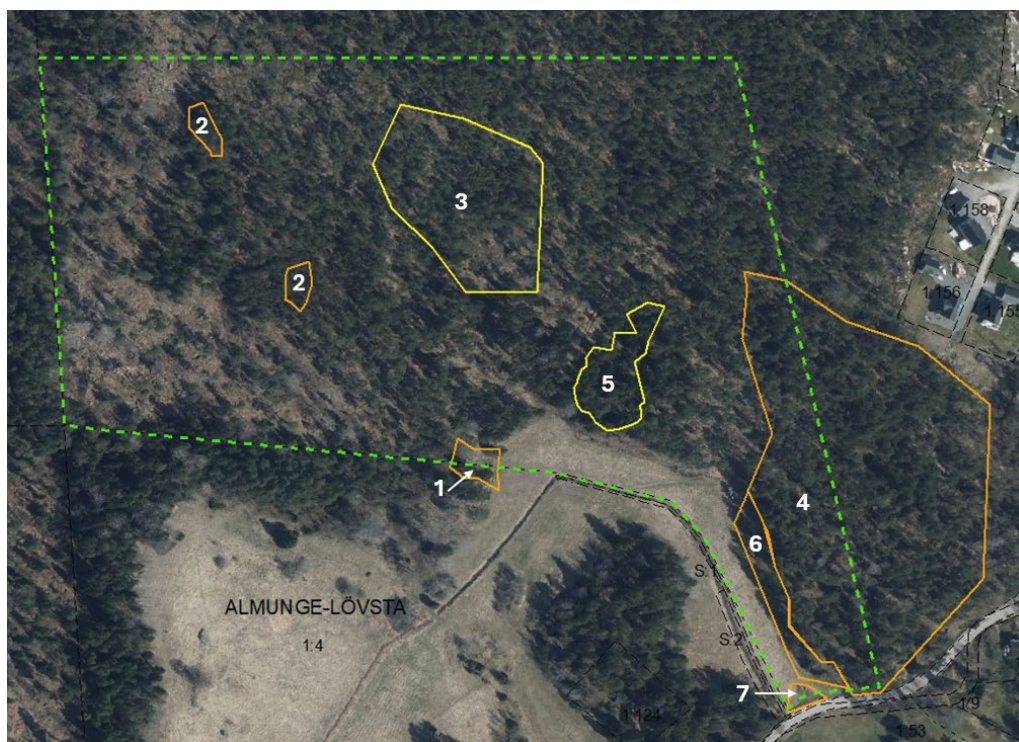


Bild 10 Karta över naturvärdesobjekt inom planområdet. Orange linjer visar naturvärdesobjekt, klass 3 (område 1, 2, 4, 6 och 7). Gula linjer visar naturvärdesobjekt, klass 4 (område 3 och 5). Plangränsen är markerad med grönstreckad linje. Underlag är hämtat från Naturföretaget.

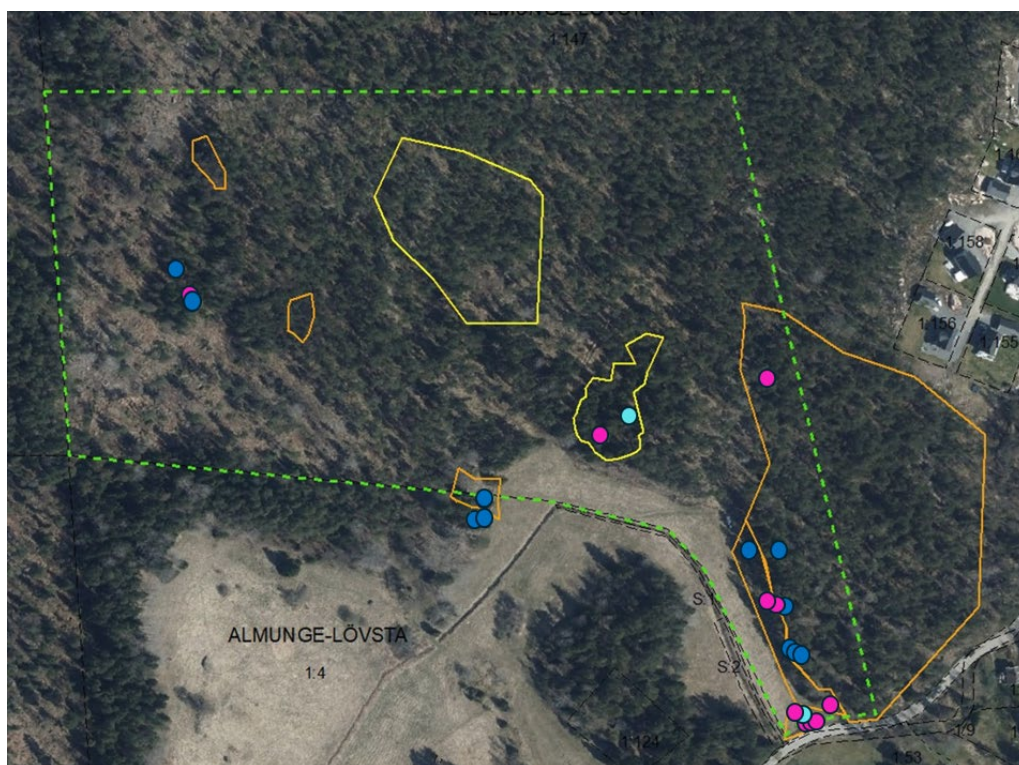


Bild 11 Karta över naturvårdsarter inom inventeringsområdet. Blåa prickar visar fynd av skyddade arter. Magenta prickar visar fynd av signalart. Turkosa prickar visar fynd av typisk art. Orange och gula linjer visar naturvärdesobjekt. Plangränsen är markerad med grönstreckad linje. Underlag är hämtat från Naturföretaget.

Skyddade arter

Utöver naturvärdesinventeringen har en groddjursinventering (Naturföretaget 2025) och en fågelinventering (Naturföretaget 2025) genomförts i området. I samband med naturvärdesinventeringen påträffades två skyddade arter, gullviva och blåsippa.

Syftet med groddjursinventeringen var att utreda om grod- eller kräldjur leker i eller på annat sätt nyttjar våtmarkerna i västra delen av området. Två besök gjordes, ett i april och ett i maj. Vid första besöket noterades en hane och en hona av mindre vattensalamander i en vattensamling i ett hjulspår. Vid andra besöket påträffades en hane i lekdräkt på samma plats. Enligt Naturföretagets bedömning kommer vattensamlingen att hinna torka ut innan eventuella yngel har krupit upp. Den norra sumpskogen bedöms ha förutsättningar som lekvatten eftersom delar av vattenspegeln är solbelyst och har ett tillräckligt vattendjup. Den södra sumpskogen var endast fuktig och bedöms inte utgöra ett lämpligt lekvatten.

Vid fågelinventeringen noterades totalt 43 fågelarter i och inom 200 meter från planområdet, vilket utgjorde inventeringsområdet. Tio av dessa utgjordes av prioriterade fågelarter. Inget av fynden av prioriterade fågelarter indikerar säker eller trolig häckning. Det är dock sannolikt att någon av de sex prioriterade fågelarterna med möjlig häckning nyttjar planområdet eller dess närhet för häckning (se tabell 2).

På Artportalen (2000–2025) svart finns inga äldre fynd av prioriterade fågelarter rapporterade från planområdet. Vid Prästtorpet 200 m österut har hornuggla (rödlistad som nära hotad) häckat och fått ut ungar under 2012 och 2020. Hornuggla har inte noterats under denna inventering, men inägorna i södra delen av inventeringsområdet används sannolikt som jaktmarker de år arten häckar i närheten.

Samtliga skyddade arter redovisas i tabell 2 nedan.

Tabell 2 Skyddade arter i planområdet. För fåglar redovisas endast de prioriterade fågelarter som bedöms kunna häcka i planområdet eller dess närhet. § innebär att arten omfattas av artskyddsförordningen. Prioriterad art i skogsvårdslagen: arter som i skogsbruket ska visas anpassad hänsyn efter särskilda behov. Minskat > 50 %: arter som minskat mer än 50 % under perioden 1980–2015. NT: arter rödlistade är nära hotade enligt Rödlistan 2020. ÄoB: ängs- och betesmarksinventering.

Art	Skydd	Kommentar
Blåsippa	9 §	Fridlyst enligt 9 § i hela landet. Kalkindikator.
Gullviva	9 §	Signalart enligt ÄoB. Typisk art för trädklädd betesmark, silikatgräsmarker med flera. Fridlyst enligt 9 § i hela landet.
Mindre vattensalamander	6 §	Hona och hane i lekdräkt vid vattensamling i dike.
Gök	4 § (prioriterad art i skogsvårdslagen)	Möjlig häckning.
Grönsiska	4 §	Möjlig häckning.
Gulspurv	4 §	Möjlig häckning. Troligen i jordbrukslandskapet söder om planområdet.
Järnsparv	4 §	Möjlig häckning.
Kungsfågel	4 §	Möjlig häckning.
Svartvit flugsnappare	4 §	Möjlig häckning.

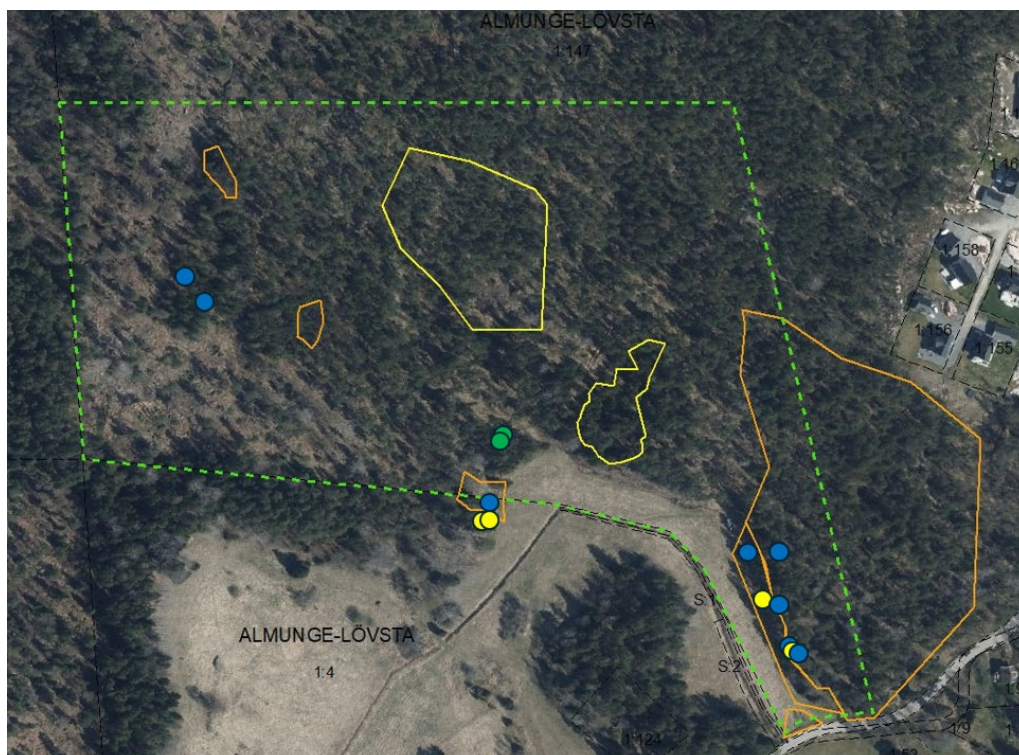


Bild 12 Karta över skyddade arter. Gröna prickar visar fynd av mindre vattensalamander. Blå prickar visar fynd av blåsippa. Gula prickar visar fynd av gullviva. Orange linjer visar naturvärdesobjekt, klass 3. Gula linjer visar naturvärdesobjekt, klass 4. Planområdet är markerat med grönstreckad linje. Underlag är hämtat från Naturföretaget.

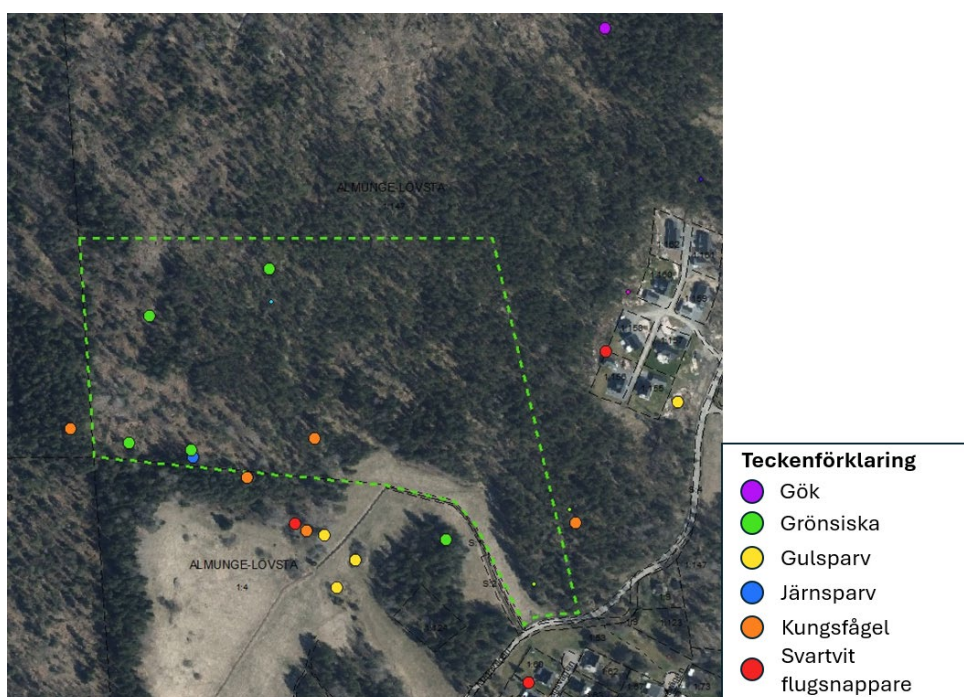


Bild 13 Karta över prioriterade fågelarter med möjlig häckning. Planområdet är markerat med grönstreckad linje. Underlag hämtade från Naturföretaget.

Skyddade områden

Längre nedströms (Efter Sävjaån Almunge Långsjön) finns Sävjaån-Funbosjöns Natura 2000-område. Ingående naturtyp enligt art- och habitatdirektivet är *naturligt*

näringsrika sjöar (3150). Ingående arter enligt art- och habitatdirektivets bilaga 2 är asp (1130), nissöga (1149), stensimpa (1163) och utter (1355).

En inventering av generellt biotopskydd genomfördes 2025 av Naturföretaget. Vid inventeringen avgränsades ett småvatten (se bild 14). Småvattnet består av en fuktig del av ett dike i kanten mellan jordbruksmark och skog. Den del av diket som hyser fuktkrävande växter och varit blöt eller fuktigt vid de olika fältbesök som genomförts, bedöms omfattas av det generella biotopskyddet.



Bild 14 Karta över dike som omfattas av generellt biotopskydd, röd linje. Planområdet är markerat med grönstreckad linje. Underlag är hämtat från Naturföretaget.

Förändringar

Stora delar av skogsmarken i planområdets centrala del kommer tas i anspråk för ny bebyggelse. Planområdet ska fortsatt präglas av närheten till naturen och områdets kuperade terräng, vilket utgör en av områdets främsta kvaliteter ur ett boendeperspektiv. Mark som utgörs av mycket branta terrängpartier i planområdets östra del, omkringliggande mark till den föreslagna bebyggelsen i norr samt del av jordbruksmarken i söder planläggs som natur. Planen reglerar att öppningar/grönstråk skapas mellan bebyggelsen och omgivande naturmark.

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

Centralt i planområdet planläggs ett parkområde som ska fungera som en mötesplats och vistelseyta för alla boende i området. I parkområdet ska platser ordnas för gemensamma aktiviteter, till exempel gångstigar, sittplatser, lekplatser och utrymmen för dagvattenhantering. I parkområdets östra del reglerar planen att en lekplats ska ordnas.

Naturvärdesobjekt

En sumpskog (område 2) med påtagligt naturvärde (klass 3) i planområdets norra del sparas och planläggs som natur. Detaljplanen säkerställer att den föreslagna bebyggelsen placeras med ett 10 meter brett skyddsavstånd till sumpskogen. En sumpskog (område 2) med påtagligt naturvärde (klass 3) i planområdets centrala del

kommer med stor sannolikhet försvinna eftersom det ingår i ett område som planläggs som park.

Den del av område 4, hållmarkstallskog med påtagligt naturvärde (klass 3), som sammanfaller med sydöstra delen av planområdet planläggs som natur.

Ett bryn (område 6) med påtagligt naturvärde (klass 3) i planområdets södra del kommer till viss del försvinna eftersom den planläggs som gata och till viss del sparas, eftersom den planläggs som natur.

Del av en berghäll (område 7) med påtagligt naturvärde (klass 3) i planområdets södra del kommer försvinna eftersom den ingår i område som planläggs som gata. Plangränsen ligger i vägområdesgräns till Mogavägen. Del av berghällen som ingår i vägområde till Mogavägen kommer också tas i anspråk för anläggande av den nya gatan.

En hållmarkstallskog (område 3) med visst naturvärde (klass 4) i planområdets centrala del kommer till stor del försvinna eftersom det ingår i område som planläggs för bebyggelse och gata. En del av området sparas och planläggs som natur.

Ett klapperstensfält (område 5) med visst naturvärde (klass 4) kommer till största del att sparas och planläggs som natur.

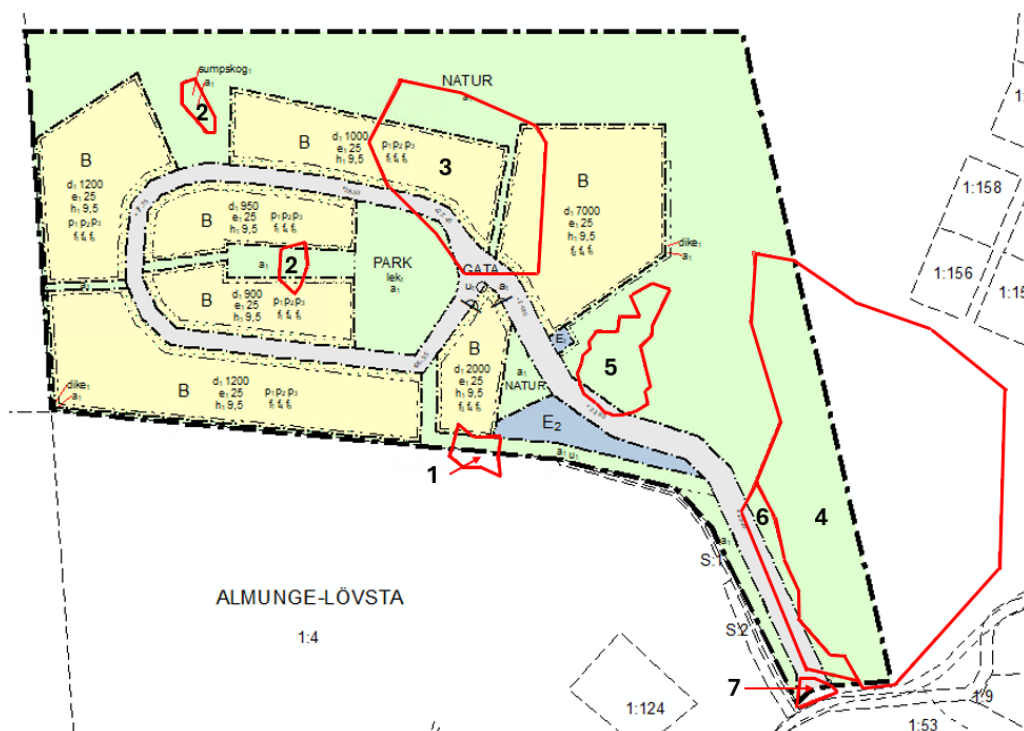


Bild 15 Karta över naturvärdesobjekt och föreslagen planläggning.
Naturvärdesobjekten (1–7) är markerade med röda linjer. Underlag är hämtat från
Naturföretaget.

Skyddade arter

Blåsippa och gullviva

Arterna förekommer på ett par platser inom planområdet. Enligt naturvärdesinventeringen är bedömningen att det inte finns tillräckliga skäl att föreslå vidare utredning för någon av de förekommande fridlysta arterna. En artskyddsutredning för dessa arter skulle sannolikt komma fram till slutsatsen att det

inte föreligger någon risk för att deras bevarandestatus eller populationsnivå ska påverkas negativt av områdesplanerna, varken på lokal eller regional nivå. Två fynd av blåsippa och ett fynd av gullviva berörs av planerad exploatering. Övriga fynd av arterna har påträffats i områden som bevaras som natur i planen.

Mindre vattensalamander

Området vid den norra sumpskogen är en potentiellt god livsmiljö för grod- eller kräldjur. Området är ett lämpligt lekvatten och det finns goda förutsättningar för spridningsvägar för groddjur inom omgivande skogsområde som planläggs som naturmark. För att skapa goda livsmiljöer för groddjur i anslutning till den norra sumpskogen finns skadeförebyggande åtgärder framtagna, se Genomförandebeskrivning/Skadeförebyggande åtgärder.

Den södra sumpskogen var endast fuktig och bedöms inte utgöra ett lämpligt lekvatten för grod- eller kräldjur.

Det hjulspår som mindre vattensalamander lekte i vid inventeringen, bedöms torka ut och därmed inte utgöra ett lämpligt lekvatten.

Det finns risk för att eventuella groddjur som passerar den nya gatan skadas eller dödas, men trafikmängden är låg och risken bedöms vara väldigt liten.

Totalt sett försvagas spridningsvägar för groddjur genom planområdet på grund av den nya bebyggelsen, men de kan fortfarande passera genom området via planområdets grönområden, grönstråk/passager mellan bebyggelsen genom trädgårdar och i omgivande skogsmark.

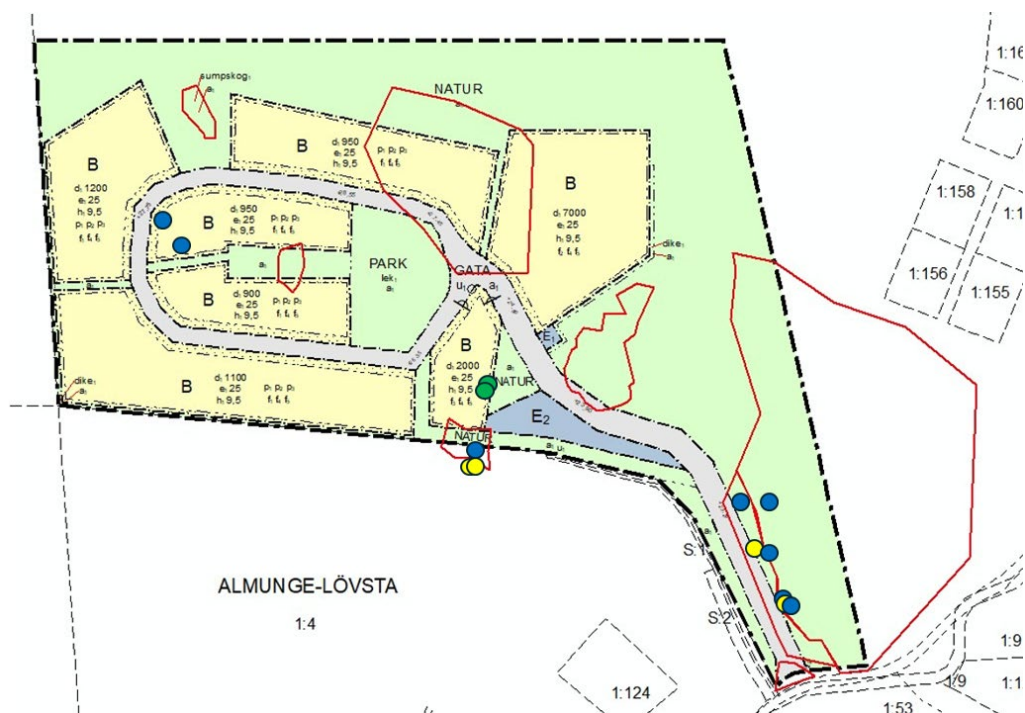


Bild 16 Karta över skyddade arter och föreslagen planläggning. Gröna prickar visar fynd av mindre vattensalamander. Blå prickar visar fynd av blåsippa. Gula prickar visar fynd av gullviva. Röda linjer visar naturvärdesobjekt. Underlag är hämtat från Naturföretaget.

Prioriterade fågelarter

De prioriterade fågelarterna med möjlig häckning inom planområdet är gök, grönsiska, gulsparr, järnsparr, kungsfågel och svartvit flugsnappare. Övriga prioriterade fågelarter bedöms inte häcka i närheten av planområdet. Planens genomförande innebär en marginell risk att fåglar ska störas eftersom majoriteten av den befintliga skogsmarken bevaras. Inom detaljplanen säkerställs flera områden som grönområden, vilket möjliggör att fåglar fortsatt kan nyttja området för födosök och häckning. Inom områden som ska bebyggas med bostäder kan trädgårdar med fruktträd, blommande träd, buskar och odlingar också fungera som födosökmiljö för fåglar.

Som skyddsåtgärd kommer inga avverkningar att ske under fåglarnas häckningsperiod under 1 april-10 augusti. På så sätt undviks störningar under fåglarnas häcknings- och uppfödningstid och risken för att fåglar kommer till skada eller dödas minimeras. Se Genomförandebeskrivning/Skadeförebyggande åtgärder.

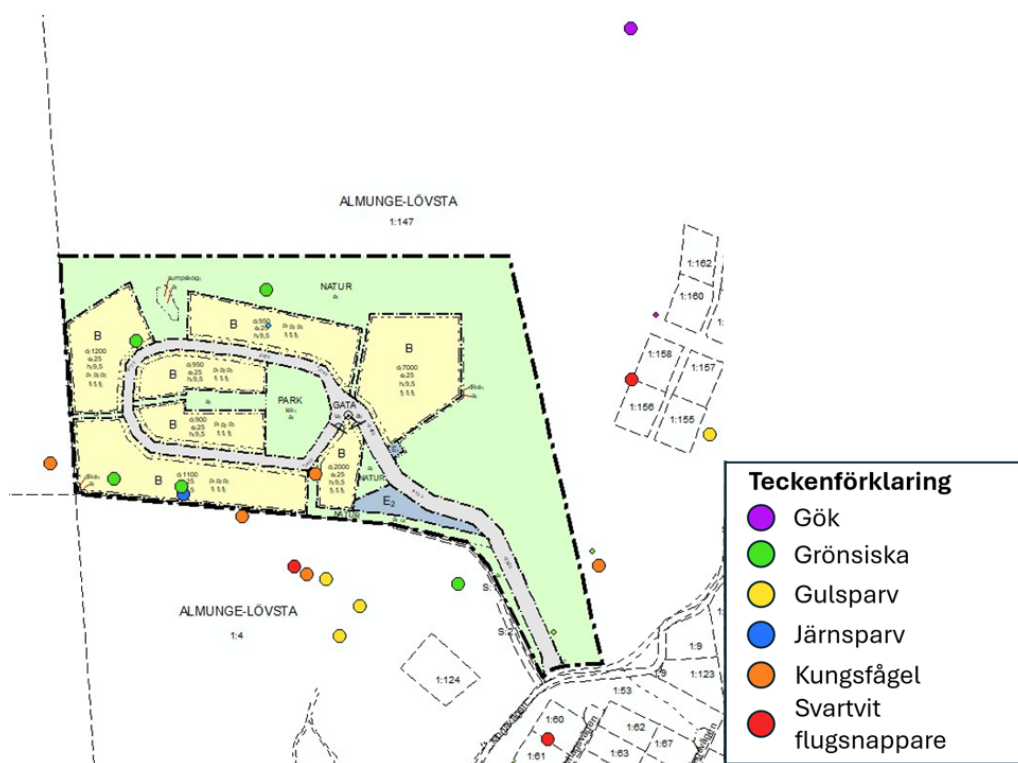


Bild 17 Karta över prioriterade fågelarter med möjlig häckning och föreslagen planläggning. Underlag är hämtat från Naturföretaget.

Skyddade områden

Dagvatten från planområdet renas och fördröjs inom planområdet och ansluts därefter till kommunalt ledningsnät. Det gör att det inte blir något ökat tillflöde av vatten till Sävjaån-Funbosjöns Natura 2000-område. Ingen risk för betydande påverkan på Natura 2000-området bedöms därför ske.

Ett småvatten (dike) som omfattas av generellt biotopskydd kommer försvinna eftersom det ingår i område som planläggs för att möjliggöra en ny gata och anläggning för dagvattenhantering i området (bild 18).

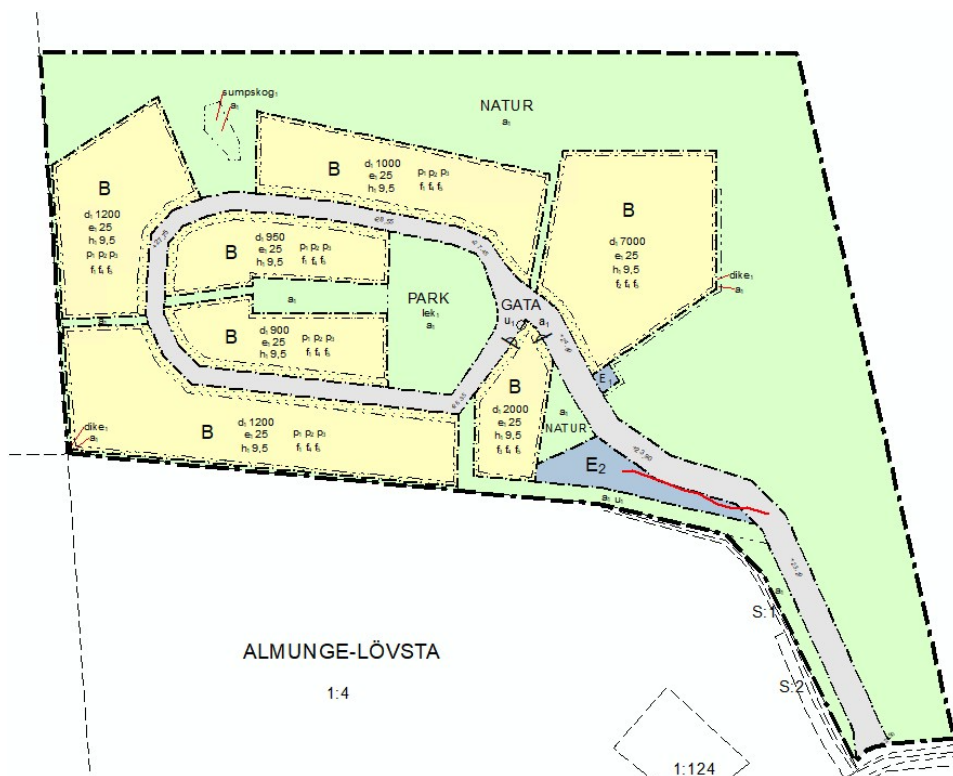


Bild 18 Karta över dike som omfattas av generellt biotopskydd, röd linje, och föreslagen planläggning. Underlag är hämtat från Naturföretaget.

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 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 räknas till sådant väsentligt samhällsintresse enligt Uppsala kommuns översiktsplan.

En mindre del av planområdets södra del ingår i område som klassas som jordbruksmark enligt Jordbruksverket. Den aktuella jordbruksmarken behöver tas i anspråk för att möjliggöra gata och anläggning för dagvattenhantering.

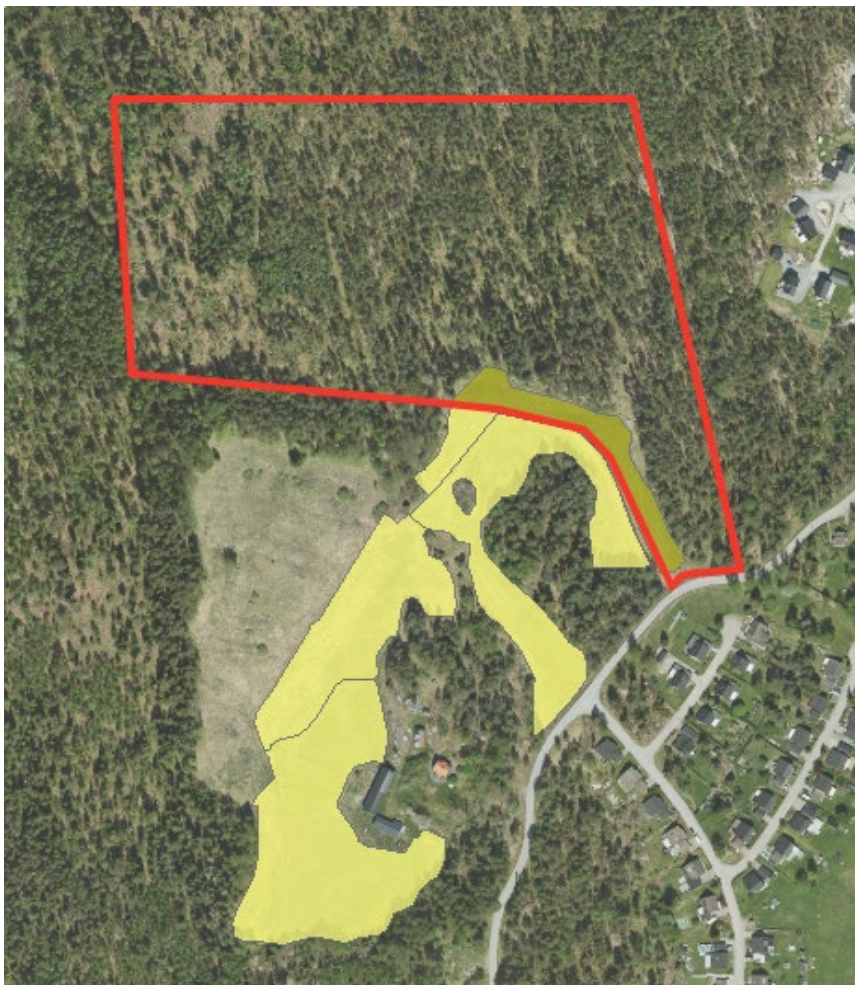


Bild 19 Karta som visar del av jordbruksmark (gul färg) som ingår i planområdets södra del. Planområdet är markerat med röd linje.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

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

Mogavägen är en matarväg till hela nordvästra Almunge. Mogavägen går i nordsydlig riktning genom tätorten och förbinder väg 1077 i norr till Almungevägen i söder. Vägen är smal, krokig, backig och har bitvis dåliga siktförhållanden. Mogavägens hastighetsbegränsningar har sänkts till 40 km/h inom tätbebyggt område. Längre söderut, närmare Almunes centrala delar (söder om Storfamnsvägen) gäller 30 km/h.

Trafikverket har meddelat att en väganslutning inte behöver hanteras genom en vägplan.

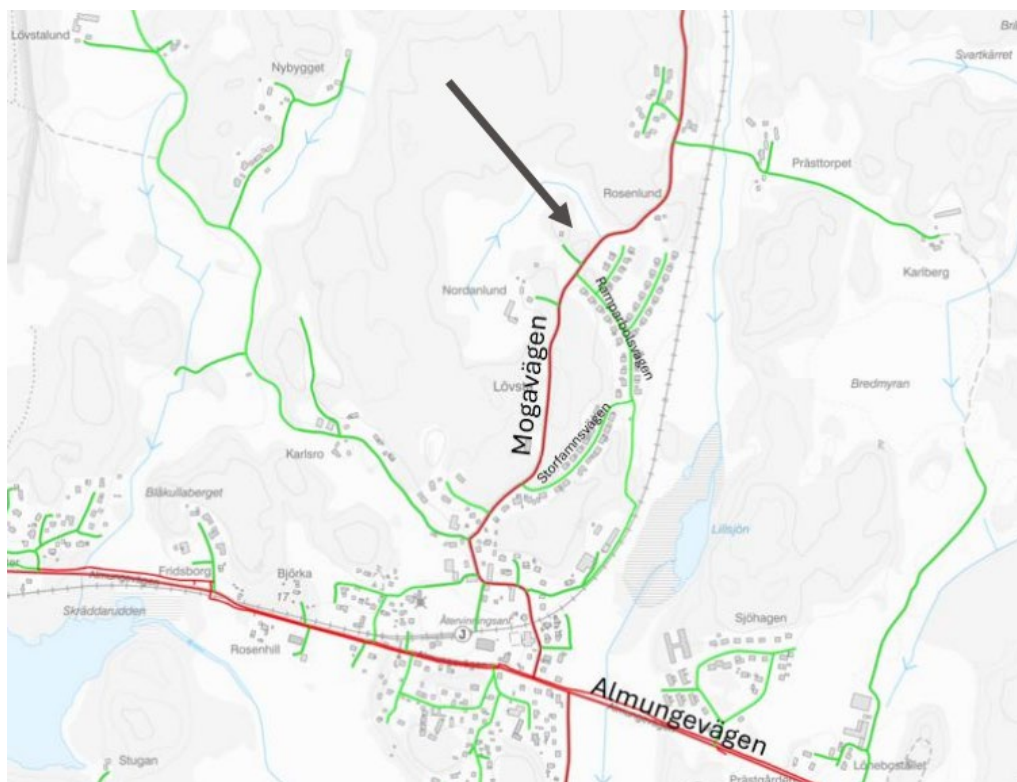


Bild 20 Översiktskarta som visar det befintliga vägnätet och väghållare i Almunge. Mogavägen och Almungevägen är statliga (brun färg) och övriga vägar är enskilda (grön färg). Planområdets läge är markerat med pil. Björking AB.

Gång- och cykeltrafik

Det finns ingen gång- och cykelväg längs Mogavägen. I centrala Almunge finns en separat gång- och cykelväg längs Almungevägen. Inom den befintliga bebyggelsen finns en separat gång- och cykelväg mellan Storfamnsvägen och Spånhögsvägen. I övriga Almunge får gång- och cykeltrafikanter röra sig i blandtrafik längs de lågt trafikerade lokalgatorna.



Bild 21 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 markerat 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 söder om planområdet.

Mogavägen trafikeras av skolskjutstrafik och det finns flera hållplatser längs vägen.

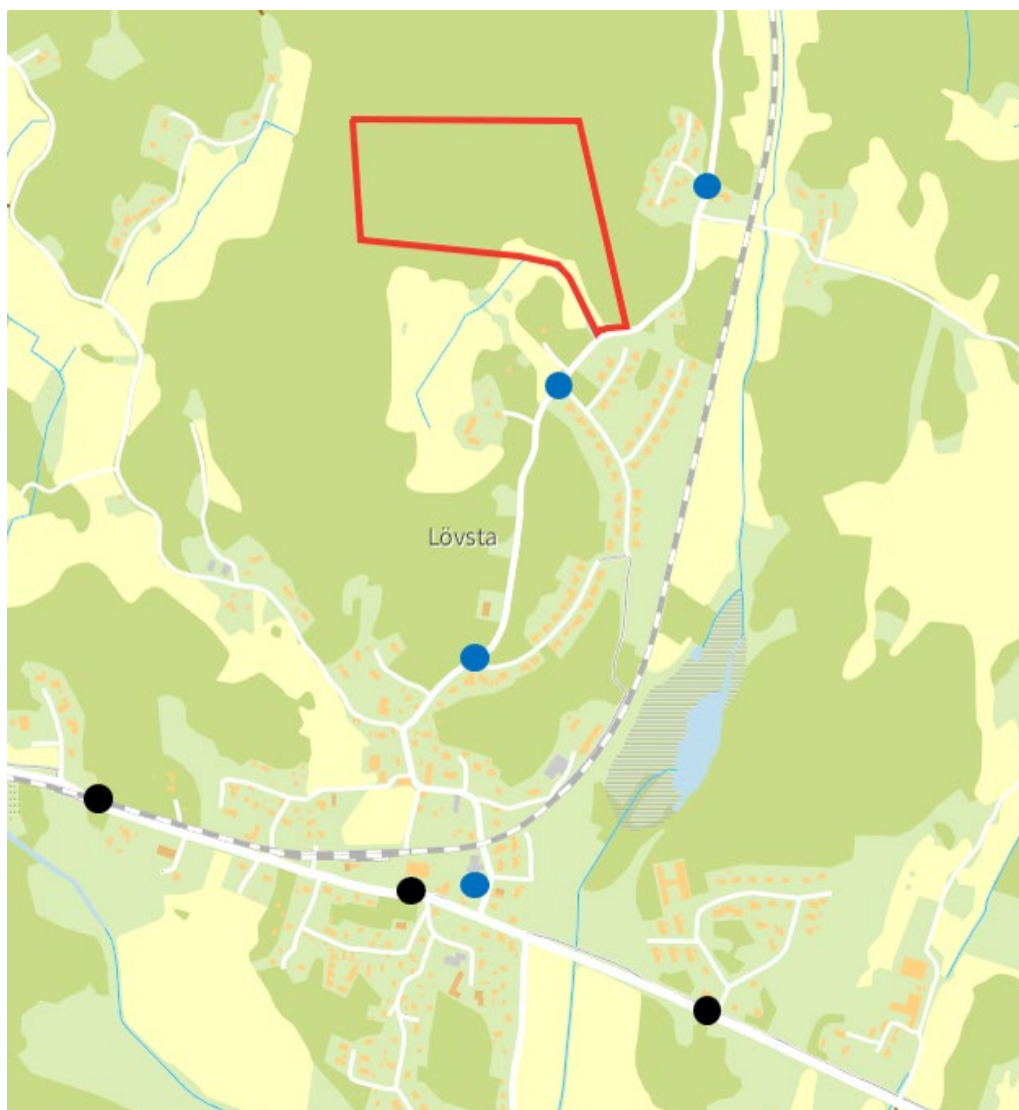


Bild 22 Karta över befintliga hållplatser för skolskjuts (blå prickar) och hållplatser för regionbuss (svarta prickar). Planområdet är markerat med röd linje.

Förändringar

Gatunät och utformning

En trafikutredning har tagits fram för detaljplanen. Trafikutredningen baseras på en exploatering om totalt 50 bostäder. Beräkning har utförts med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg.

Exploateringen antas generera totalt cirka 252 årsmedeldygn (ÅDT) trafikrörelser, där 10 procent av ÅDT antas utgöra maxtimmen.

För Mogavägen visar prognosen en generell trafikökning från dagens flöde (2023) med omkring 26 procent fram till prognosår 2045. För Mogavägen innebär detta en ökning av ÅDT från 664 fordon till 837 fordon år 2045.

För Almungevägen visar prognosen en generell trafikökning från dagens flöde (2019) med omkring 31 procent fram till prognosår 2045. För Almungevägen innebär detta en ökning av ÅDT från 2 711 fordon till 3 559 fordon år 2045.

Som en del av trafikutredningen har även kapacitetsanalyser genomförts för korsningen Mogavägen/nya anslutningen samt Almungevägen/Mogavägen.

Kapacitetstesterna av den nya infartsvägen samt korsningen Mogavägen/Almungevägen visar att det är god framkomlighet idag samt vid prognosår 2050. Därför kommer exploateringen inte påverka det statliga vägnätet. Kommunen är inte väghållare för någon anslutande väg och påverkas därför inte heller av detaljplanen.

Infart till planområdet sker från väg Mogavägen. Endast målpunktstrafik i form av boende, besökande, avfalls- och leveranstrafik förväntas trafikera gatorna inom planområdet. Från Mogavägen planeras en gata norrut som går via åkermarken och skogskanten, som sedan viker av mot väster och utformas som en rundslinga (**GATA**). Inom flerbostadshusområdet i öster bildas en kvartersgata i form av en rundslinga.

Södra sträckan av gatan (infartsgatan) utformas för dubbelriktad trafik med ett gatuutrymme på totalt 12,5 meter. Gatan innehåller en 5,5 meter bred körbana, en 2,5 meter bred gångbana och övriga sidoutrymmen (belysning, slänt och dike). Gatan inom rundslingan utformas för dubbelriktad trafik med ett gatuutrymme på totalt 9 meter. Gatan innehåller en 5,5 meter bred körbana som möjliggör blandtrafik (bil, cykel och gång) samt övriga sidoutrymmen (dike och slänt). Kvartersgatan i nordost utformas för dubbelriktad trafik med en körbana på totalt 5,5 meter. Samtliga gator möjliggör möten och framkomlighet för sopbil och räddningstjänst.

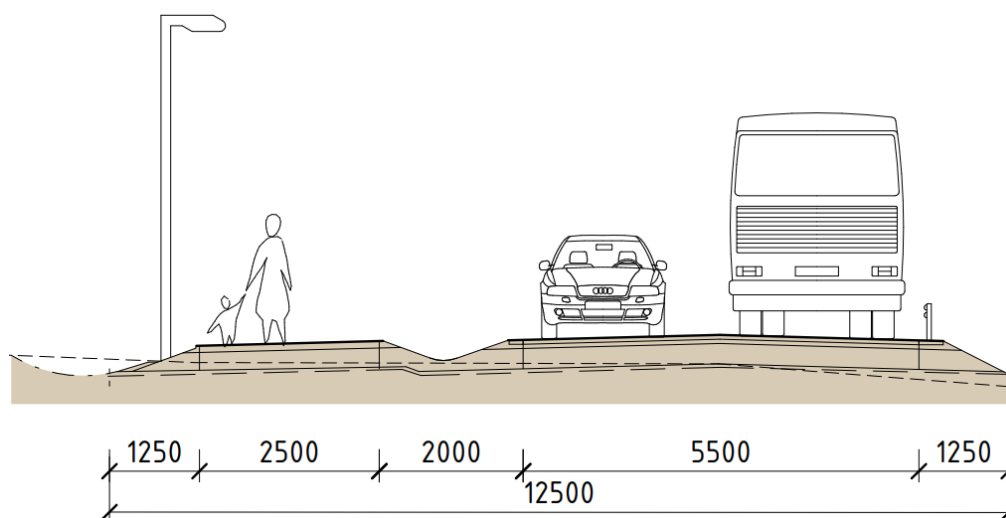


Bild 23 Sektion som visar södra sträckan av gatan (infartsgata). Gatuområdet omfattar totalt 12,5 meter och innehåller en 2,5 meter bred gångbana, 5,5 meter bred körbana, belysning, slänt och dike. Lars Hallgren Arkitektkontor AB.

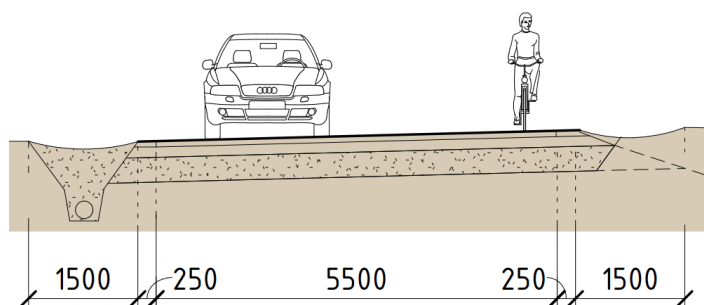


Bild 24 Sektion som visar del av gatan som utformas som en rundslinga. Gatuområdet omfattar totalt 9 meter och skapar utrymme för en 5,5 meter bred körbana, slänt och dike. Lars Hallgren Arkitektkontor AB.

Siktförhållanden

Referenshastighet (VR) är ett sammanvägt funktionellt begrepp för att ange vilken högsta hastighet en länk eller korsning ur hastighets- och trafiksäkerhetssynpunkt ska utformas. Referenshastigheten används för att bland annat bestämma minimilängd för olika typer av sikt, till exempel stoppsikt och siktområde i korsningar.

Den aktuella referenshastigheten utmed planområdet är 40 km/h. En önskvärd minsta längd för sikt i detta fall är 80 meter, 5 meter in på anslutningsvägen. Mot öster krävs att ett antal träd och en bergknalle tas ner för att siktkraven enligt *Vägar och gators utformning* (VGU) ska uppfyllas. Mot väster uppfylls kraven då den fria sikten är cirka 105 meter.

Åtgärder vid ny gång- och cykelvägspassage

Den nya gång- och cykelpassagen över Mogavägen utformas i enlighet med de råd som Trafikverket anger för typfall 1, vilket innebär att korsningen lokaliseras på ett sätt som säkerställer god koppling för gång- och cykeltrafikanter. Utformningen ger god synbarhet även under ogynnsamma förhållanden såsom mörker, regn och vinterväglag. I det fortsatta arbetet med detaljutformningen säkerställs att orienteringshjälpmedel och tillgänglighet beaktas för att möta behoven hos samtliga trafikanter.



Bild 25 Anslutningsvägen ska uppnå fri sikt enligt VGU (blå pilar). Bilden visar att fri sikt uppnås i väster men i öster krävs åtgärder för att uppnå fri sikt (streckade linjer). Bilden visar också förslag på flyttat läge för skolskjuts (röda prickar). Bjerking AB. Underlagsillustration Lars Hallgren Arkitektkontor AB.



Bild 26 Foto sett från Mogavägen mot öster som visar område som behöver åtgärdas för att uppnå fri sikt (röd ram). Bjerking AB.



Bild 27 Flygfoto som visar sträcka och område österut längs Mogavägen där fri sikt behöver uppnås. Viss vegetation och en bergknalle behöver tas bort. Bjerking AB.



Bild 28 Foto sett från Mogavägen mot söder. I bilden syns en bergknalle som behöver tas bort för att uppnå fri sikt. Bjerkings AB.

Gång- och cykeltrafik

I en stor del av planområdet säkerställs att oskyddade trafikanter, särskilt förskolebarn, kan röra sig tryggt och säkert till målpunkter inom och utanför planområdet. En separat gångväg med en bredd av 2,5 meter planeras utmed västra sidan av huvudgatan, som omfattar en sträcka av cirka 250 meter. Cykling får ske på körbanan. Cykling för barn upp till 8 år får dock ske på gångbanan. Inom övriga gator i planområdet sker gång och cykling i blandtrafik.

Mogavägen saknar förutsättningar för en trafiksäker färd för gående och cyklister. En alternativ och säkrare gång- och cykelvägskoppling mellan planområdet och centrala Almunge har därför identifierats (bild 29). Genom att anlägga en ny gång- och cykelväg på parkmark utanför planområdet (bild 29, punkt 1) skapas ett sammanhängande stråk för gång- och cykeltrafikanter att röra sig mellan planområdet och centrala Almunge. Detta sker via lokala gator med blandtrafik och separata gång- och cykelvägar inom den befintliga bebyggelsen.

Den befintliga villastrukturen och dess fastighetsgränser samt väghållaransvaret omöjliggör en ombyggnation i syfte att inrymma nya gång- och cykelbanor. Däremot gäller max 30 km/h inom det enskilda vägnätet vilket enligt *Vägar och gators utformning* (VGU) medger att gång- och cykeltrafik färdas säkert inom blandtrafik. Vidare är avståndet mellan planområdet och skolan i centrala Almunge så stort att eleverna inte antas använda cykeln som främsta färdmedlet. Det kommer med stor sannolikhet vara skolskjutsbussen som blir det främsta färdmedlet till och från skolan.

Bild 29 visar befintligt och tillkommande gång- och cykelvägnät mellan planområdet och de mer centrala delarna av Almunge. Den nya gång- och cykelpassagen över Mogavägen sker i blandtrafik för att sedan landa i en ny separerad gång- och cykelväg över parkmark (1). Därefter färdas gång- och cykeltrafikanter inom blandtrafik där hastigheten är 30 km/h (2). Därefter kommer en sträcka av separerad gång- och cykeltrafik (3) för att sedan åter ske i blandtrafik (4) där hastighetsbegränsningen är

30 km/h. För att ta sig vidare till huvudstråket (6) behöver gång- och cykeltrafiken samspela på en trottoar (5).



Bild 29 Karta som visar befintligt och tillkommande gång- och cykelvägnät mellan planområdet och de mer centrala delarna av Almunge. Bjerking AB.

Planen säkerställer att en ny gång- och cykelväg ska anläggas utanför planområdet (bild 30). Den aktuella marken är enligt gällande detaljplan planlagd som allmän plats, park, och ägs av kommunen och sköts av Lövsta vägförening. Gång- och cykelvägen ansluter till vändplanen på Nyhagsvägen. Den nya gång- och cykelvägen ska utformas med en bredd av 3 meter.



Bild 30 Förslag på dragning av ny gång- och cykelväg på parkmark utanför planområdet. Lars Hallgren Arkitektkontor AB.

Kollektivtrafik och skolskjuts

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

Trafikutredningen föreslår att det befintliga skolskjutshållplatsläget vid Ramparbolsvägen ses över och flyttas till den nya infartsgatan (bild 25). Den nya infartsgatans bredd samt radier medger att buss stannar till i gatan, på samma sätt som resterande av hållplatslägena på Mogavägen. Då flödena in- och ut från den nya exploateringen är så pass låg görs bedömning att det inte kommer påverka framkomligheten på Mogavägen.

Parkering och angöring

Parkeringsbehovet för bil och cykel bedöms kunna lösas inom kvartersmark.

Parkeringsstal för Uppsala ska tillämpas för flerbostadshus. Det ska finnas minst 8 platser per 1000 kvadratmeter boarea (BOA). Flerbostadshusens sammanlagda bruttoarea (BTA) uppskattas till 2 700 kvadratmeter, vilket innebär 2 160 kvadratmeter boarea (BOA). Detta innebär att parkeringsbehovet för flerbostadshusen uppgår totalt till cirka 17 bilparkeringsplatser (11 i nordöstra området och 6 i södra området). Det kan vid behov även rymma ytterligare 4 platser. Vid varje flerbostadshus möjliggörs även en bilparkeringsplats för rörelsehindrade (RHP-plats) som kan inrättas vid behov och dessa ska anläggas max 25 meter från tillgänglig entré.

Det ska finnas minst 40 väderskyddade cykelparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter boarea (BOA). För flerbostadshusen innebär det att totalt cirka 87 cykelparkeringsplatser ska säkerställas inom flerbostadshusområdena.

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.

Höjdskillnader ska tas upp med ramp med en lutning på 1:20 eller 1:12 med ett vilplan var sjätte meter.

Dörrar får inte slå upp över gångbanan.

Gångvägar ska utformas så att de är tillgängliga för alla och ska:

- vara minst två meter breda för att man ska kunna mötas med rullstol/barnvagn.
- ha en tvärgående lutning på max 2 procent.
- vara orienterbara för personer med synnedsättning/utan syn. I första hand ska naturliga ledytor (till exempel kanter och väggar utan hinder) användas. Om sådana saknas ska konstgjort ledstråk anläggas.

- ha en slät bredd på minst 0,9 meter för att rullstolar ska kunna föras fram enkelt.

Sociala frågor

Sociala förutsättningar och barnperspektivet/barnrättsperspektivet

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

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

Centralt i planområdet planläggs ett parkområde som ska fungera som en mötesplats och vistelseyta för alla boende i området. I parkområdet ska platser ordnas för gemensamma aktiviteter, till exempel gångstigar, sittplatser och lekplatser.

Med korta avstånd till gång- och cykelvägar, lekplatser och närhet till naturen bedöms planläggningen ge ett område som tar väl hänsyn till barnperspektivet.

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. Nya hållplatser för skolskjuts föreslås i anslutning till infarten till planområdet.

Inom en stor del av planområdet säkerställs att oskyddade trafikanter, särskilt förskolebarn, kan röra sig tryggt och säkert till målpunkter inom och utanför planområdet. En separat gångväg planeras längs med huvudgatan, där cykling för barn upp till 8 år får ske på gångbanan. Inom övriga gator i planområdet sker gång och cykling i blandtrafik.

Över Mogavägen ska en säker passage/övergång för gång- och cykeltrafikanter anläggas med tydlig skyltning. Bland annat ska en skylt uppmärksamma gående och cyklister kan korsa vägen vilket kan bidra till än länge hastigheter därmed öka tryggheten vid passagen.

Eftersom Mogavägen saknar förutsättningar för en trafiksäker färd för gående och cyklister, säkerställer planen att en ny gång- och cykelväg anläggs inom parkmark, söder om planområdet. Den nya gång- och cykelvägen innebär att det skapas ett sammanhängande stråk för gång- och cykeltrafikanter att röra sig mellan planområdet och de centrala delarna av Almunge och målpunkten Almunge skola. Detta sker via lokala gator med blandtrafik och separata gång- och cykelvägar inom den befintliga bebyggelsen.

Äldreperspektivet

Planen möjliggör några mindre flerbostadshus med lägenheter och inom ett område i sydost medges bland annat ett flerbostadshus (till exempel en gruppboende för vuxna, ett så kallat LSS-boende med 6 lägenheter).

Ett boende i lägenhet med naturen inpå knuten, kan vara ett attraktivt alternativ för äldre i Almunge som vill ha ett mindre och enklare boende men samtidigt bo kvar i Almunge.

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.

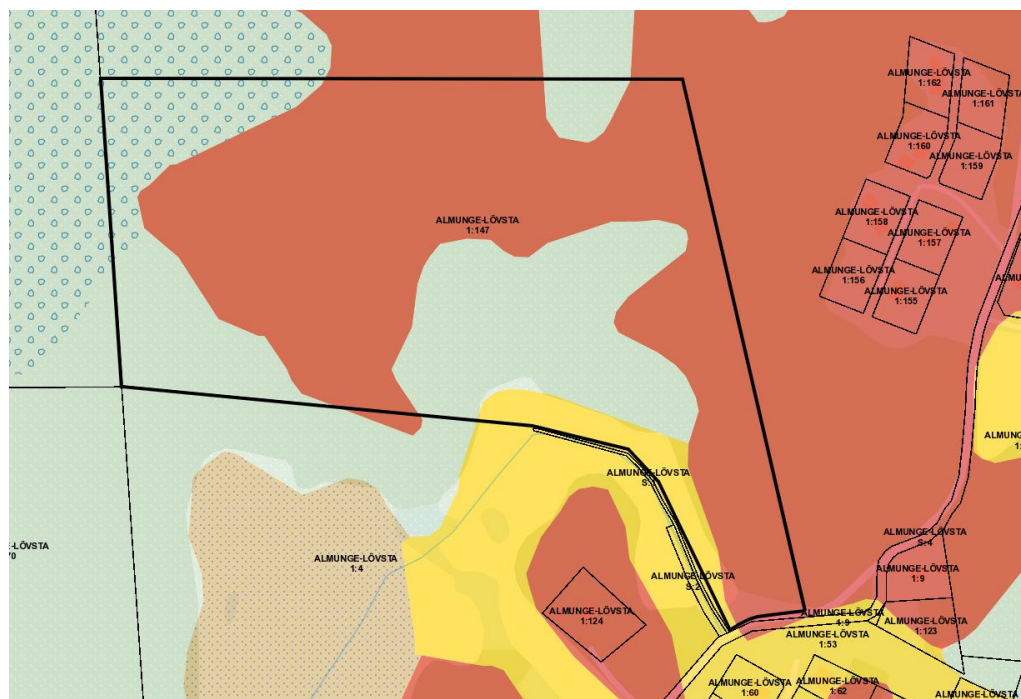


Bild 31 Jordartskarta med planområdet markerat med svart linje. Röd färg visar urberg, blå färg visar sandig och storblockig morän (ringar) samt gul färg visar lera.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till recipienten Sävjaån Almunge Långsjön för vilken det finns miljökvalitetsnormer (MKN). Recipienten har *måttlig* ekologisk status till följd av övergödning, konnektivitet och morfologi. Övergödningen härstammar från näringsämnesbelastning från reningsverk och jordbruk i recipientens närområde.

Den kemiska statusen i recipienten uppnår *ej god* till följd av överskridande gränsvärden för de prioriterade ämnena kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE). Kviksilver och PBDE är så kallade överallt överskridande ämnen och kan därför i vissa fall bortses från i klassningen av kemisk status. I recipienten har däremot inga andra prioriterade ämnen klassats, så kemisk status kan endast bedömas med kvicksilver och PBDE.

Kumulativa effekter i recipienten

De största lokalt orsakade problemen i Sävjaån Almunge Långsjön är övergödning och hydromorfologiska brister. Det är främst övergödning som påverkar den ekologiska statusen, och kan drabbas av kumulativa effekter till följd av exploateringen.

Den studerade sträckan av recipienten från det lokala åtgärdsprogrammet omfattar 15 vattenförekomster enligt Vattenmyndighetens indelning. Avrinningsområdet till de studerade vattenförekomsterna i åtgärdsprogrammet är 525 km² stort och domineras

av skogsmark men rymmer också betydande inslag av Uppsalaslättens jordbruksmark, samt urbana ytor inom Uppsala och tätorterna Almunge, Gunsta, Gåvsta, Lindbacken, Länna, Skölsta och Sävja. Även annan öppen mark ingår i avrinningsområdet.

I *Lokalt åtgärdsprogram för Sävjaån* tydliggörs följande. Att uppnå önskad minskning av fosforbelastning för vissa vattenförekomster med stor andel jordbruksmark i avrinningsområdet bedöms orimliga att uppnå. För att uppnå god status i dessa områden krävs i princip att en del av den produktiva åkermarken överges, vilket står i direkt konflikt med Sveriges livsmedelsstrategi.

Baserat på detta bedöms inte den lilla ökningen som aktuell detaljplan bidrar med få någon påverkan av recipientens status i stort. Inte heller skulle nollalternativet, att inte exploatera enligt förslag inom detaljplanen, bidra till en förändrad bedömning av recipienten och dess ekologiska status. Kommunen kommer vid större framtida exploateringar där naturmark tas i anspråk behöva arbeta med kompensationsåtgärder avseende dagvatten.

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.

Markavvattningsföretag

I direkt anslutning söder om planområdet finns Löfsta-Nordanlund torrlägningsföretag. Torrlägningsföretaget och dess båtnadsområde i förhållande till planområdets läge redovisas i bild 32. Den planerade exploateringen ligger i nära anslutning till torrlägningsföretagets båtnadsområde och avvattnas till dess anläggningar. Ett båtnadsområde är ett geografiskt avgränsat område som avgör vilka fastigheter som anses ha nytta av en gemensamhetsanläggning och som därför ingår i den. Exploateringen får inte öka flödet till torrlägningsföretagets anläggningar.

Om planområdet inte ansluter dagvatten till torrlägningsföretaget påverkas vare sig torrlägningsföretaget eller dess båtnadsområde. Med planerad dagvattenhantering beräknas den årliga avrinningen till torrlägningsföretaget och dess vattenanläggningar inte öka. Endast en liten del av båtnadsområdet utgörs av det nya planområdet och där planeras marken i ett framtida scenario till största del utgöras av naturmark. Den förändrade markanvändningen bedöms därför inte kräva någon juridisk hantering av markavvattningsföretaget utöver vad som gäller idag.

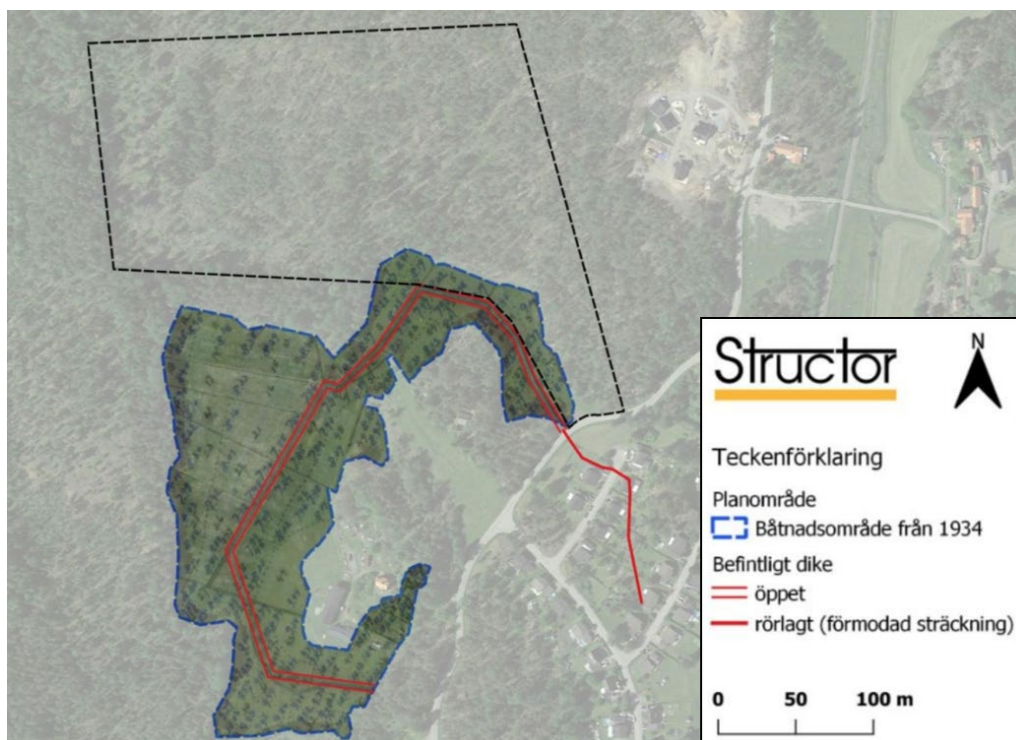


Bild 32 Vattenanläggning tillhörande Lövsta-Nordanlund torrlägningsföretag av år 1934 redovisas med röd linje. Båtnadsområde till torrlägningsföretaget redovisas med blå linje i anslutning till vattenanläggningen. Structor Vatten och Miljö AB.

Befintlig dagvattenhantering

Eftersom hela planområdet består av naturmark tas dagvattnet omhand genom infiltration i marken och yttlig avrinning. Planområdet avrinner mot recipienten Sävjaån Almunge Långsjön. Avrinningen sker till största del till Lövsta-Nordanlund torrlägningsföretag i söder, men mindre områden i norr och nordväst avrinner till recipienten via andra avvattningsvägar. En stor del av planområdets area (cirka 7 hektar) avvattnas söderut för att på andra sidan Mogavägen ansluta till Uppsala Vattens ledningsnät. Resterande del (cirka 2 hektar) avvattnas norrut, österut och västerut och leds inte till det kommunala ledningsnätet. Ett befintligt dagvattennät finns i bostadsområdet söder om planområdet. Ledningsnätet leder dagvattnet till ett dike tillhörande torrlägningsföretag Lövsta-Nordanlund och vidare till recipienten.

Föreslagen dagvattenhantering

Nya vatten- och avloppsledningar kommer anläggas i infartsvägen upp till de nya bostadshusen och dagvatten kommer att anslutas till det kommunala ledningsnätet efter rening och fördröjning. Därmed kommer inte dagvatten från den nya exploateringen ledas till diket som utgörs av torrlägningsföretaget Lövsta-Nordanlund eller till Trafikverkets trumma under Mogavägen.

Dagvatten inom planområdet kommer renas och fördröjas med hjälp av stenkistor, svackdiken och en allmän VA-anläggning i form av en torrdamm.

- Tomtmarken (villor och flerfamiljshus) avvattnas till stenkistor inom fastigheten. Stenkistorna dimensioneras för att kunna omhänderta 20 mm från den hårdgjorda takytan. Från servispunkt leds dagvattnet till torrdammen med hjälp av ledningar.
- Kvartersgator, parkeringar och parkmark avvattnas till diken längs med gatorna och parkeringarna. Tillgänglig fördröjningsvolym i diken kommer överskrida den erforderliga fördröjningsvolymen då dikessträckningen behöver säkerställa att

samtliga ytor kan avvattnas till ett närliggande dike. Renat och fördröjt dagvatten från dikena leds vidare till torrdammen.

- Infartsvägen och gångbanan avvattnas till dike. Diket planeras att gå längs hela infartsvägens sträckning och kommer att ha en större tillgänglig fördröjningsvolym än vad som krävs för att ta hand om dagvattnet från infartsväg och gångbana. Renat och fördröjt dagvatten från diket ansluts till Uppsala Vattens ledningsnät och behöver inte ledas via torrdammen.

Torrdammen placeras söder om den nya infartsvägen och dimensioneras för att kunna omhänderta dagvatten från uppströms planerade dagvattenanläggningar (stenkistor och svackdiken) som avser tomtmark, kvartersgator, parkeringar och parkmark. Infartsvägens dike behöver inte ledas till torrdammen. Skyfallsflödena från planområdet får inte öka i och med den planerade exploateringen vilket säkerställs med planerade skyfallsdiken, se vidare under rubriken *Översvämningsrisk vid extrema regn*.

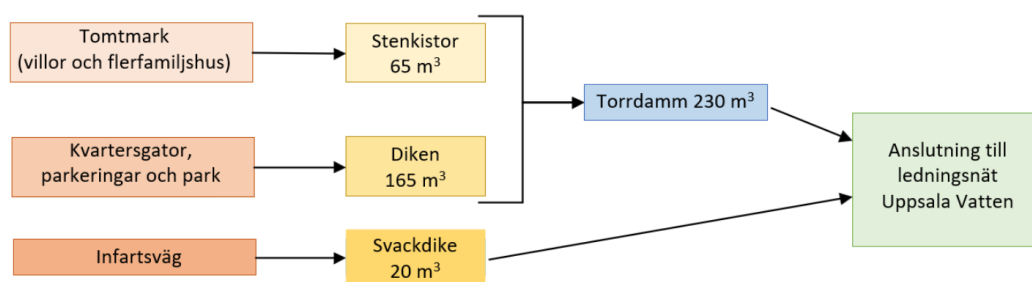


Bild 33 Princip för föreslagen dagvattenhantering, Structor Mark Uppsala AB.

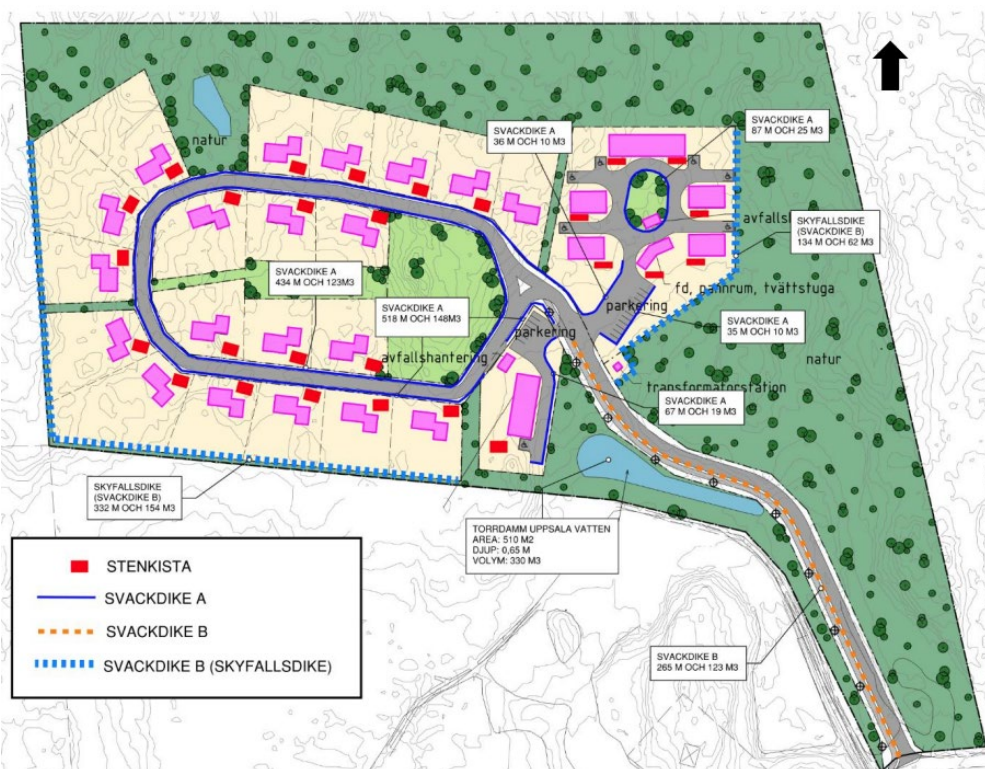


Bild 34 Förslag till dagvatten- och skyfallshantering, Structor Mark Uppsala AB.

Översvämningsrisk vid extrema regn

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämnning 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 översvämnningar kan ske då dagvattenssystemet går fullt. En kontrollerad översvämnning 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 ingen risk för översvämnning från närliggande ytvatten inom planområdet. Inom och i anslutning till planområdet finns en större befintlig lågpunkt där det finns risk att det ansamlas stående vatten vid större regn. Lågpunkten ligger i anslutning till torrlägningsföretaget Löfsta-Nordanlund söder om planområdet (bild 35, lila färg).

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. Inom planområdet finns mindre områden med stående vatten. De flesta av dessa kommer i och med exploateringen byggas bort. Där lågpunkter byggs bort behöver ny plats reserveras/planeras för dessa för att inte försämra förhållandena vid skyfall i nedströms områden.

Skyfallsflödena från planområdet får inte öka i och med den planerade exploateringen, vilket säkerställs med planerade skyfallsdiken enligt dagvattenutredningen. Skyfallsflödena ska ledas till skyfallsdiken och naturmark för infiltration. I planen regleras genom bestämmelse att diken ska anläggas som kan ta emot skyfallsregn.

För hantering av extrema regn vid planerad framtida situation är det viktigt att höjdsättningen är utförd så att vattnet kan avrinna ytledes via säkra avrinningsvägar utan att skada byggnader eller annan infrastruktur. Marken ska luta ut från byggnaders fasad. Det ska också säkerställas att nödvändiga åtgärder av lokala lågpunkter och lågstråk görs så att vatten rinner i väg från byggnader innan översvämnning uppstår.

Genom analys (Scalco Live) kan man se hur planområdets flödesvägar påverkas av de planerade huskropparnas placering (bild 36). I analysen används den befintliga situationens marknivåer, men med huskropparna insatta med en teoretisk höjd. De planerade byggnaderna skär av befintliga flödesvägar (bild 36). De flesta flödesvägar är relativt små, vid vissa byggnader uppstår nya översvämnningar (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 säkerställa att regnvatten rinner bort från fasader.

Det är vanligt att tillåta översvämnningar på mindre känsliga ytor (exempelvis grönytor längre bort från byggnader och parkmark). Det finns ingen färdig höjdsättning av marken inom planområdet och det kan antas att marknivåerna kommer att förändras i och med den planerade exploateringen.

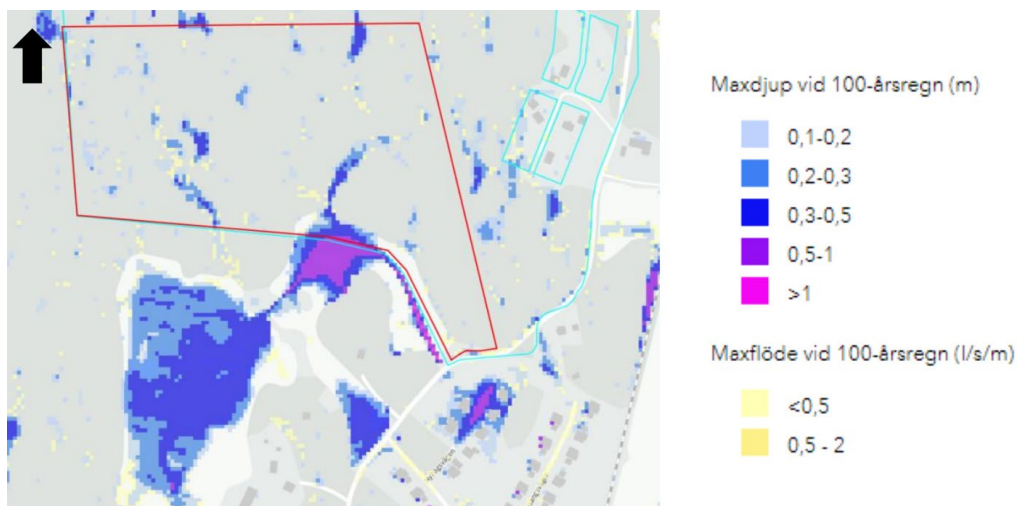


Bild 35 Karta över skyfallskartering i förhållande till planområdet (röd linje). Structor Mark Uppsala AB.

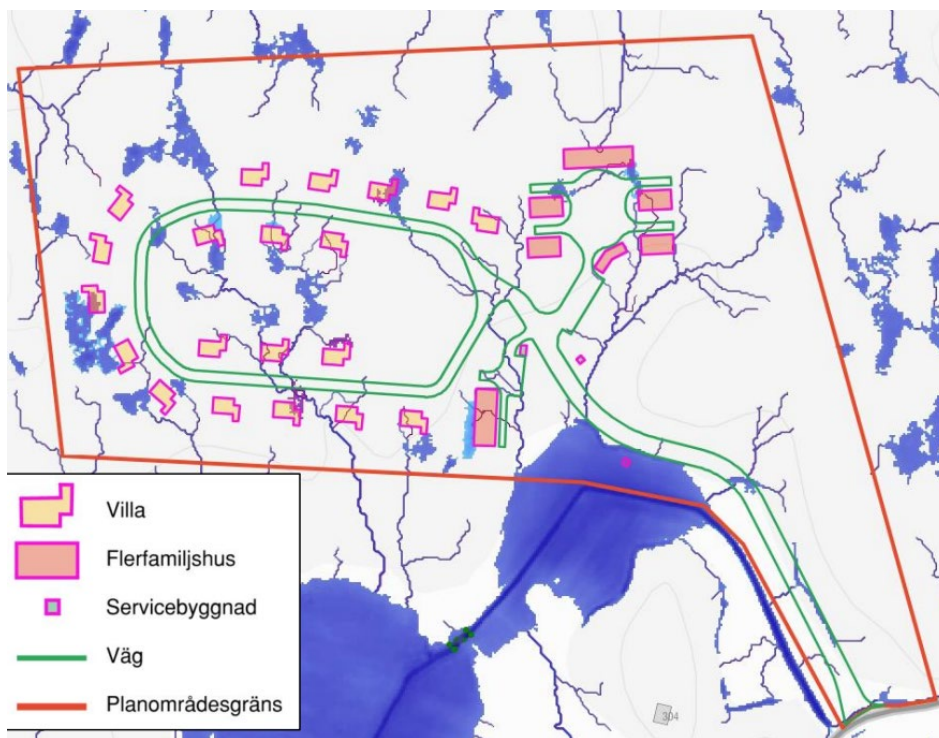


Bild 36 Skyfallsanalys över planområdet i programmet Scalgo Live. Befintliga flödesvägar och översvämningar (lila färg). Framtida flödesvägar och översvämningar med hänsyn till byggnadernas placering (blå färg). Structor Mark Uppsala AB.

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.

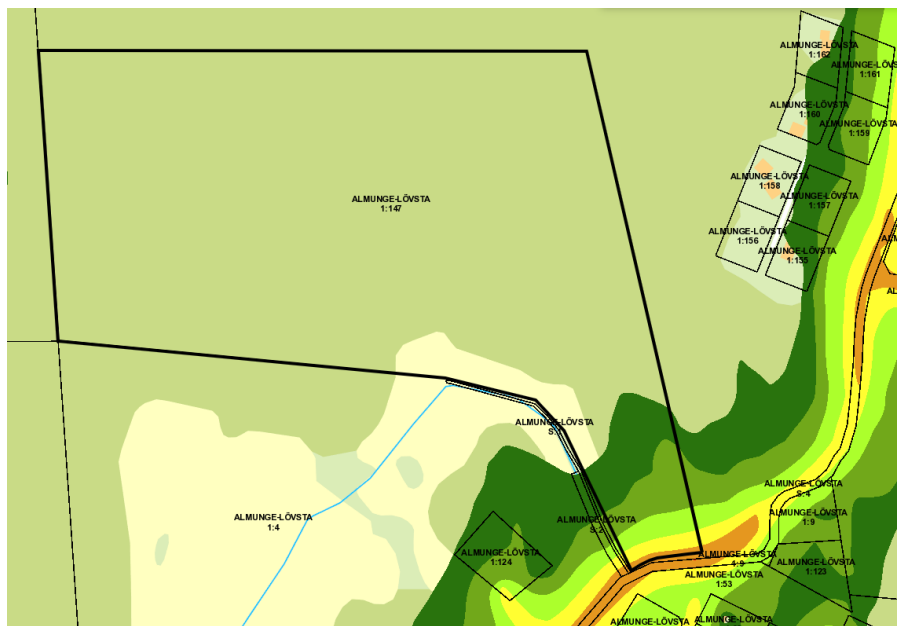


Bild 37 Utdrag ur Uppsala kommuns bullerkartläggning/simulering från 2017. Planområdet är markerat med svart linje.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Det finns en potentiellt förorenad yta från Almunge-Lövsta 1:9 (bilvårdsanläggning) utanför planområdet.

Luft

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

Brand

I Almunge har brandförsvaret en insatstid mellan 10 och 20 minuter.

Angreppspunkten utgörs normalt av byggnadens huvudentré, men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. Brandförsvaret ska kunna ställa upp ett släckfordon och byggnaden ska kunna nås utan orimligt lång slangdragning från släckbilen. För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till eventuella sprinklersystem säkerställas.

Samtliga planerade gator inom planområdet är dimensionerade för att vara framkomliga för räddningsfordon. Alla planerade bostäder gå att nå från områdets planerade gator/kvartersgata.

Släckvatten

Släckvatten är det förorenade vatten som kvarstår efter att en brand släckts vilket innehåller mer eller mindre skadliga ämnen för miljön. Om marken eller recipienter i närheten är känsliga så bör riskerna med släckvatten hanteras i planen. Vid en eventuell brand kommer släckvatten att bildas under släckningsarbetet. Släckvatten kommer infiltrera i marken och renas på sin väg till recipienten genom filtrering.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp samt dagvatten

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Spillvatten leds till Kungsängsverket. 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.

Planen säkerställer att ledningar kan förläggas inom gata (u-område) samt att det är möjligt att genomföra självfall för vatten- och avloppsledningar. Med anledning av detta har plushöjder på gata tillförts på lämpliga ställen.

Brandvatten

Det är inte möjligt att anlägga en brandpost i planområdets närhet då det lokala ledningsnätet inte är dimensionerat för det. En vattenkiosk kommer att anläggas i närheten av den befintliga brandposten i Almunge, nära brandstationen vid Almungevägen. Vattenkiosken kommer ha god kapacitet och ge möjlighet att fylla en tankbil.

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 för seniorboende) byggs inom den flexibla byggrätten i sydost sker avfallshantering genom samordnad lösning i anslutning till gata. Om enbostadshus, radhus, parhus eller kedjehus byggs inom den flexibla byggrätten 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

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

Användning av mark och vatten

Allmänna platser

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<i>Gata</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräckliga gatusektioner. Södra sträckan av gatan (infartsgatan) innehåller en separat gångbana. Gatan inom rundslungan möjliggör blandtrafik (bil, cykel och gång).
NATUR	<i>Natur</i> Delar av skogsområdet i norr och öster planläggs som natur. En mindre del av jordbruksmarken i söder planläggs som natur för att reservera mark för ledningar. Mellan bebyggelsen och omgivande skogsområde sparas passager i form av grönstråk.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****PARK***Park*

Centralt i planområdet planläggs ett parkområde som ska fungera som en mötesplats och vistelseyta för alla boende i området. I parkområdet ska platser ordnas för gemensamma aktiviteter, till exempel gångstigar, sittplatser och lekplatser.

Kvartersmark**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****B***Bostäder*

Bostäder är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i markanvändningen.

E₁*Transformatorstation*

Utrymme för en transformatorstation reserveras i ett centralt läge i planområdet för att kunna försörja området med el. E-området är placerat i anslutning till den nya gatan, för att åstadkomma god åtkomst för drift och service.

E₂*Dagvattendamm*

Utrymme för en dagvattendamm reserveras i planområdet för att fördröja dagvatten.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****a₁***Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.*

Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra att enskilt huvudmannaskap gäller för allmänna platser (gata, park och natur).

u₁*Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för nya vatten- och avloppsledningar inom allmän plats i planområdet.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****lek₁***Lekplats ska anordnas.*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en lekplats anläggs inom den östra delen av det centrala parkområdet.

dike₁*Skyfallsdike ska anläggas.*

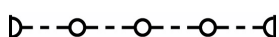
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att diken som kan ta emot skyfallsregn anläggs.

sumpskog₁*Sumpskog*

En sumpskog sparas i planområdets norra del eftersom den är en potentiellt god livsmiljö för mindre vattensalamander. Planen säkerställer att det finns ett tillräckligt stort respekt/skyddsavstånd mellan sumpskogen och den föreslagna bebyggelsen.

+ 0,0*Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter.*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en lösning med självfall för spillvatten och dagvatten. Om marknivån ska ändras till en annan höjd än den föreskrivna plushöjden krävs det marklov. I samband med detta ska dialog föras med Uppsala Vatten & Avfall.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

Utfartsförbud

Bestämmelsen syftar till att begränsa utfarter från bostadsområdet för att öka trafiksäkerheten inom området.


Marken får inte försees med byggnad.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett byggnadsfritt område på 4,5 meter mot gata och 2 meter mot naturområde.

h₁0,0*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. Bestämmelsen syftar till att skapa en bebyggelse som förhåller sig väl till den omgivande bebyggelsen i Almunge.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****e₁₂₅**

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa omfattningen på den tillkommande bebyggelsen för att säkerställa en god boendemiljö. Bestämmelsen gäller samtliga byggnader inom varje fastighet.

f₁

Endast friliggande enbostadshus.

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa enbostadshus inom den västra delen i planområdet.

f₂

Endast flerbostadshus.

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

f₃

Friliggande enbostadshus, tvåbostadshus, flerbostadshus, radhus, parhus och/eller kedjehus.

Bestämmelsen syftar till att skapa flexibilitet i den sydöstra delen av planområdet genom att möjliggöra flera olika bostadsformer.

f₄

Byggnad ska utformas med träfasad och sadeltak.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett sammanhållet uttryck som överensstämmer med den omgivande bebyggelsens karaktär.

f₅

Komplementbyggnader ska utformas med en högsta nockhöjd på 4,0 meter.

Syftet är att begränsa nockhöjden för komplementbyggnader så att de underordnar sig huvudbyggnader.

p₁

Enbostadshus ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet.

Planbestämmelsen syftar till att friliggande enbostadshus placeras med tillräckligt avstånd till andra bostadsfastigheter. Garage/carport som sammanbyggs med bostadshus ska placeras 4 meter från fastighetsgränser mot annan bostadsfastighet och 6 meter från gata.

p₂

Garage/carports angöringssida ska placeras minst 6,0 meter från gata.

Planbestämmelsen syftar till att skapa ett tillräckligt utrymme för en personbil att parkera framför garage eller carport.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
p₃	<i>Komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet.</i> Planbestämmelsen som omfattar enbostadshus syftar till att säkerställa ett lämpligt avstånd för komplementbyggnader mot annan bostadsfastighet.
d₁₀	<i>Minsta fastighetstorlek är angivet värde i m²</i> Bestämmelsen syftar till att reglera minsta fastighetsstorlek för att skapa tillräckligt stora fastigheter.

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.

Fastighetsbildningsåtgärder ska ombesörjas av fastighetsägaren och genomföras av lantmäterimyndigheten.

Markägoförhållanden

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

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning, till exempel en gata, som flera fastigheter har nytta av. En gemensamhetsanläggning förvaltas antingen genom en delägarförvaltning eller en föreningsförvaltning (samfällighetsförening). Förvaltningen ansvarar för drift, skötsel och underhåll av anläggningen. Alla fastigheter får ett andelstal efter hur stor nytta de har av anläggningen och hur mycket fastigheten förväntas använda anläggningen. En andel i gemensamhetsanläggningen följer med fastigheten vid försäljning.

Gator, park- och naturområden i detaljplanen planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Förslagsvis ska exploatören inom planområdet anlägga allmän plats och sedan överlämna till samfällighetsförening för drift och underhåll. Exploatören bör ansöka om bildande av en eller flera gemensamhetsanläggningar efter att allmän plats har byggts ut. Exploatören bör även ombesörja att en samfällighet bildas för att sköta förvaltningen av gemensamhetsanläggningar för allmän plats.

En gemensamhetsanläggning inrättas, ändras eller upphävs i en lantmäteriförrättning. Ansökan sker till den kommunala lantmäterimyndigheten i Uppsala kommun.

För kvartersgator, gemensamma lokaler, sophus med mera på kvartersmark bör gemensamhetsanläggningar bildas för de fastigheter som har nytta av anläggningarna. Behovet av gemensamhetsanläggning och lämpligheten av en sådan prövas vid lantmåteriförrättning. En särskild samfällighetsförening bör bildas för att sköta förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna.

Planområdet berörs inte av några samfälligheter innan ny exploatering.

Utanför planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Almunge-Lövsta GA:1, som förvaltas av samfällighetsföreningen Lövsta vägförening. Vägföreningen påverkas av den planerade gång- och cykelvägen som ska anläggas söder om planområdet. Den nya gång- och cykelvägen anläggs 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. Ett medgivande om gång- och cykelvägens anläggande ska inhämtas från Lövsta vägförening.

Servitut och rättigheter

Det finns inga registrerade servitut, nyttjanderätter eller ledningsrätter inom planområdet.

Planområdet planeras ingå i Uppsala Vatten och Avfalls verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ledningsrätt/er kommer att bildas för de VA-ledningar som planeras försörja planområdet.

Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns inga markavvattningsföretag. I anslutning till planområdet finns Löfsta-Nordanlund torrlägningsföretag, Lövsta torrlägningsföretag, Moga-Lövsta torrlägningsföretag samt Almunge kyrkoherdeboställe torrlägningsföretag. Den nya exploateringen får inte öka flödena till torrlägningsföretagens anläggningar.

Nya kommunala vatten- och avloppsanläggningar kommer att anläggas inom planområdet. Detta innebär att dagvatten kommer hanteras inom planområdet och, efter rening och fördröjning, anslutas till det kommunala ledningsnätet och ledas vidare till slutrecipient. Därmed förväntas inte flödena av ytvatten till befintliga markavvattningsföretag att öka.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

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

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

När detaljplanen fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder såsom avstyckning och ansökan om att bilda gemensamhetsanläggningar ske genom ansökan till Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsbildning sker på initiativ av exploatören/fastighetsägare.

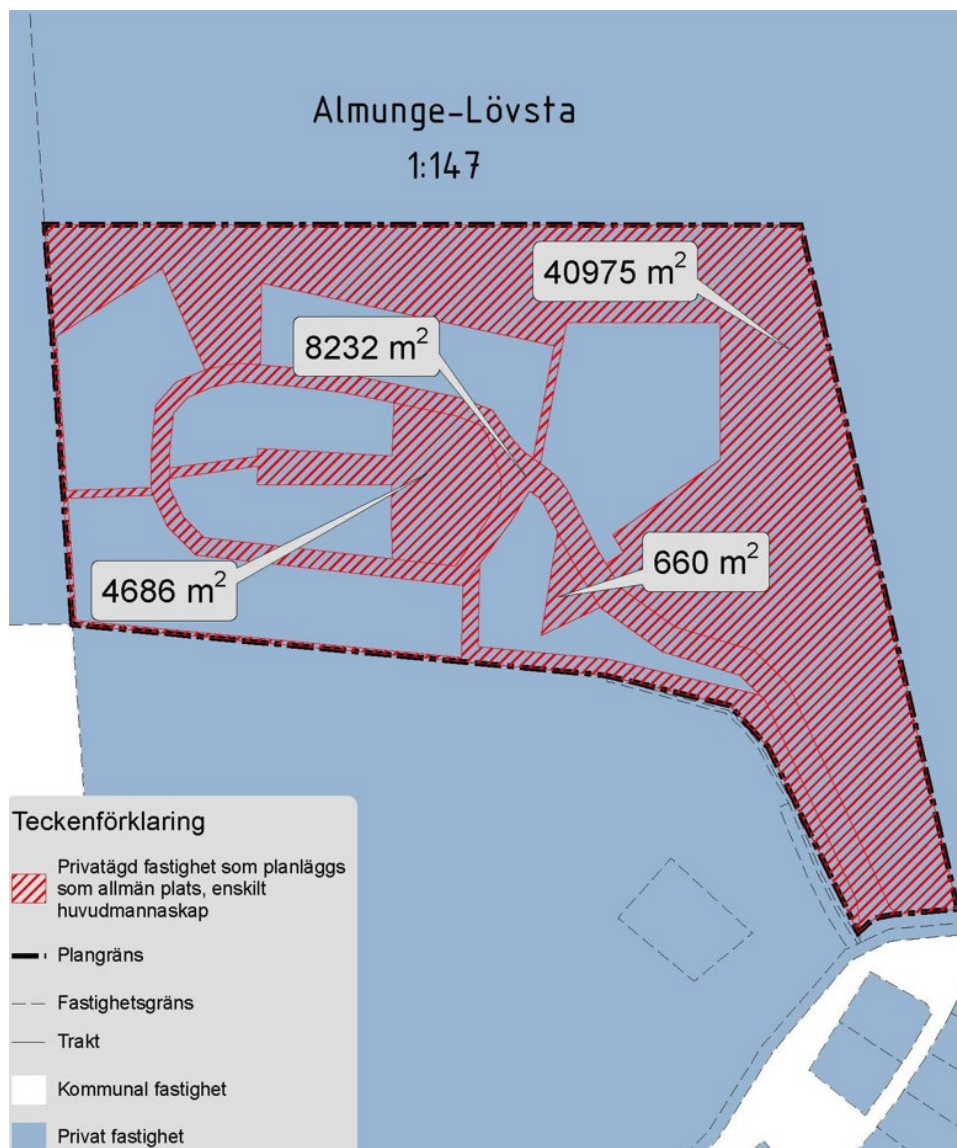


Bild 38 Illustration som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

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.

Masshantering

Bebyggelsen inom planområdet ska så långt det är möjligt anpassas till terrängen. Om schaktning och/eller fyllning är nödvändig bör massor hanteras inom detaljplaneområdet.

Markföroreningar

Det finns en potentiellt förorenad yta inom Almunge-Lövsta 1:9 (bilvårdsanläggning) som kan innebära att en miljöteknisk undersökning behöver tas fram när vatten och avlopp samt gata projekterats klart. Det är verksamhetsutövaren (som gräver) som blir ansvarig att ta bort eventuella föroreningar i marken. Eventuella markföroreningar ska anmälas till miljöförvaltningen.

Ledningar

Kända ledningsägare inom eller nära intill planområdet tillhör:

Uppsala kommun:

- Markförlagda ledningar för gatubelysning utanför planområde

Vattenfall Eldistribution:

- Luftledning med stolpar inom planområdet

Trafikverket:

- Vägtrumma utanför planområdet

Uppsala Vatten & Avfall:

- VA-ledningar utanför planområdet

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 i gång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Trafik

En trafikutredning har tagits fram som underlag till planen.

En ny gång- och cykelvägspassage ska anordnas över Mogavägen. Passagen ska utformas enligt Trafikverkets klassade passager (GCM-korsning typ 1). Två nya hållplatser för skolskjuts ska anordnas i anslutning till den nya gatan nära Mogavägen. En gång- och cykelväg med en bredd av 3 meter ska anläggas inom fastigheten Almunge-Lövsta 1:53, utanför planområdet.

Dialog ska föras med Trafikverket gällande frågor i anslutning till Mogavägen.

Dagvatten

Förslag till dagvattenhantering har tagits fram i en dagvattenutredning. Dagvatten inom planområdet kommer renas och fördröjas med hjälp av stenkistor, svackdiken och en torrdamm. Nya gator höjdsätts för att säkerställa självfall för spillvatten och dagvatten. Den föreslagna exploateringen avser inte att använda befintliga torrlägningsföretags diken för avledning av vatten.

Eftersom detaljplanens påverkan på recipienten är mycket liten i förhållande till storleken på recipientens avrinningsområde och halten för kvicksilver ligger under det

angivna gränsvärdet från Havs- och vattenmyndigheten (HaV) bedöms den planerade exploateringen inte riskera att försämra recipientens möjlighet att uppnå MKN för dess kemiska status. Den planerade exploateringen påverkan på recipientens möjlighet att uppnå MKN för dess ekologiska status är svårare att bedöma. Detta beror på att detaljplanens påverkan fortsatt är liten, samtidigt som bidraget av näringsämnen ökar efter exploatering samt att det inte finns några officiella gränsvärden för näringsämnen att jämföra mot.

Vattenverksamhet

Vattenverksamhet är arbeten eller åtgärder som utförs i ett vattenområde. Med vattenområde avses det område som täcks av vatten vid högsta förutsebara vattenstånd vilket enligt praxis motsvarar ett 100-års flöde. Det innebär att våtmarksområden, sumpskogar och svämplan utgör vattenområden. Exempel på vattenverksamheter är; grävning, sprängning, pålning, utfyllnad, vattenbortledning eller andra åtgärder som syftar till att ändra vattnets djup eller läge. Vattenverksamhet är i grunden en tillståndspliktig verksamhet.

Tillstånd söks i Mark- och miljödomstolen vid Nacka Tingsrätt. Vissa mindre vattenverksamheter kan anmälas till Länsstyrelsen.

Det kan bli aktuellt med en prövning av vattenverksamhet för borttagande av en sumpskog inom område som planläggs som parkmark i planområdets centrala delar. Se beskrivning av objektet under rubriken Naturvärden.

Naturvärden

En naturvärdesinventering, en fågelinventering och en groddjursinventering har tagits fram som underlag till planen.

I den norra delen av planområdet finns en sumpskog som sparas och planläggs med egenskapsområde inom naturmark. Det aktuella området är en potentiell livsmiljö för mindre vattensalamander. Detaljplanen säkerställer att den föreslagna bebyggelsen placeras med ett skyddsavstånd till sumpskogen som omfattar 10 meter, se vidare under skadeförebyggande åtgärder.

I planområdets södra del finns ett dike som är bevuxen med fuktgynnade arter och som omfattas av generellt biotopskydd. Diket kommer behöva tas bort för att möjliggöra en ny gata och en anläggning för att hantera dagvatten i området. Borttagande av diket kan komma innebära ansökan om dispens.

Risk för skada på fridlysta arter minimeras genom följande skadeförebyggande åtgärder:

- Avverkning av skog får inte ske under häckningstid för fågel som gäller 1 april-10 augusti. Förbudet täcker in häckningsperioden för samtliga prioriterade fågelarter som uppvisat tecken på möjlig häckning, men minimerar även risken för att individer av andra fågelarter dödas, skadas eller störs.
- För att undvika att skada eller döda eventuella mindre vattensalamander ska grävning eller igenfyllnad av mindre våtmarker inte göras under april-juni. Efter leken går arten upp på land.
- För att skapa goda livsmiljöer för groddjur i anslutning till den norra sumpskogen ska tillföras formationer som kan nyttjas av grod- och kräldjur som gömslen eller övervintring så som till exempel stenrösen, stenblock och högar med död ved.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Exploatören står för kostnaden för framtagandet av detaljplanen. Exploatören ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på allmän plats och kvartersmark.

Kostnadsfördelning

Exploatören har det samlade ekonomiska ansvaret för anläggande av allmänna anläggningar (gata, park, natur) inom allmän plats samt samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom det blivande kvartersmarken. Exploatören ansvarar för att allmän plats byggs ut till en standard som är lämplig för områdets karaktär. Gatusektioner ska anpassas till att VA huvudmannen kan förlägga ledningar i allmän plats och hantera drift av dessa anläggningar. Exploatören ansvarar även för anläggande av lekplats inom allmän plats (Park) samt att bestämmelser om säkerhet vid anläggning och ändring av lekplatser följs vid anläggandet.

Exploatören ansvarar för inrättande av gemensamhetsanläggningar för allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. Avgift för lantmäteriförrättning debiteras enligt myndighetens gällande taxa och betalas av exploatören.

Kostnader för drift och underhåll av allmän plats med enskilt huvudmannaskap åligger de fastighetsägare som deltar i gemensamhetsanläggningen.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnaden av de allmänna vatten och avloppsanläggningarna. Anläggningsavgift betalas av exploatör alternativt fastighetsägare.

Exploatören bekostar nödvändiga trafikåtgärder utanför planområdet. Nödvändiga trafikåtgärder utanför planområdet är en gång- och cykelvägspassage över Mogavägen, två nya hållplatser för skolskjuts samt en ny gång- och cykelväg på fastigheten Almunge-Lövsta 1:53.

Ledningar

Kostnader för flytt av eventuella ledningar regleras i separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Anslutnings-/anläggningsavgift ska erläggas till respektive bolag för berörda fastigheter.

Planavtal

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas av plan- och byggnadsnämnden under första kvartalet 2026. 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 ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark inom planområdet.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar. Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom området.

Gata, park och natur utformas som allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. Som huvudman för gata, park 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 vatten- och avloppsanläggningen.

Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats 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.

Park och natur

Största delen av park-och 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

Detaljplanens genomförande bedöms kunna lösas utan stöd av exploateringsavtal med anledning av att allmän plats planläggs med enskilt huvudmannaskap. Kommunen har följaktligen inget åtagande att bygga ut allmän plats, vilket vanligtvis regleras med ett exploateringsavtal. Framkommer skäl som motiverar att det behövs exploateringsavtal ska avtal tecknas innan detaljplanen antas.

Ett samordningsavtal/genomförandeavtal ska tecknas mellan Uppsala Vatten och Avfall AB och exploatören som reglerar utbyggnaden av gator och VA. Avtalet ska tecknas innan detaljplanen antas.

Prövning enligt annan lagstiftning

Tillstånd krävs enligt väglagen (1971:948) om en väg eller utfart ska ansluta till en allmän väg. Obs statliga vägar, inte kommunala gator.

Fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras. Detaljplanen förutsätter till exempel marköverföringar mellan fastigheter och bildande av nya fastigheter.

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

Ledningsrätt behöver bildas för anläggande av VA-ledningar vilket kräver prövning enligt ledningsrättslagen (1973:1144).

Tillstånd eller anmälan för vattenverksamhet prövas enligt Miljöbalken (1998:808).

Utredningar inför bygglovprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

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.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att de mer omfattande kriterierna som listas i miljöbedömningsförordningen 10–13 § inte behöver beaktas då planområdet inte kommer tas i anspråk för åtgärder som listas i PBL 4 kap 34 § andra stycket.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att förslaget till detaljplan inte är ett så kallat "annat stadsbyggnadsprojekt". Bebyggelsen är av lantlig karaktär och planområdet kommer helt bestå av bostäder och saknar andra typer av funktioner som präglar områden med "urban karaktär".

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 delar kommunens bedömning och framför det i sitt samrådsyttrande daterat 2024-01-24 att detaljplanen inte kan medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 § miljöbalken.

Beslut om betydande miljöpåverkan

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

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 övergår till bostadsområde. I planen regleras bebyggelsens omfattning, skala och placering för att säkra kvaliteten av ett naturnära boende.

Kulturmiljö

Detaljplanen berör inte några riksintressen för kulturmiljön. Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Naturmiljö

Området berör inte några riksintressen för naturmiljön.

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

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen berör inte några riksintressen för rekreation och friluftsliv.

I Almunge finns god tillgång på natur- och parkmark. Planen anses kunna tillgodose områdets behov av parker och närnatur. Möjlighet finns att ordna mötesplatser som boende, inom och utanför planområdet, kan nyttja. Planen säkerställer att passagemöjligheter i form av grönstråk och utblickar sparas mellan bebyggelsen. Planområdets centrala park ansluter till ett grönstråk som gör det möjligt att röra sig mot skogsmarken västerut. Inom den centrala parken säkerställs en lekplats. En planerad gångväg längs huvudgatan ansluter söder om planområdet till en planerad gång- och cykelväg, som innebär att det skapas ett sammanhängande stråk för gång- och cykeltrafikanter att röra sig mellan planområdet och centrala Almunge via lokala gator med blandtrafik och separata gång- och cykelvägar inom den befintliga bebyggelsen.

Mark och vatten

Ett genomförande av planen innebär att andelen hårdgjorda ytor kommer att öka då skogsmarken omvandlas till bostadsändamål. Ökade dagvattenflöden från planområdet och möjlig hantering av dagvattnet har utretts inom ramen för planarbetet.

Planområdet föreslås ingå i verksamhetsområdet för den kommunala allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Detta innebär att det nya området inte kommer att belasta närliggande recipient negativt.

Klimatpåverkan

Kommunens klimatmål

Kommunens *Miljö- och klimatprogram*, beslutat av kommunfullmäktige 2022, sätter mål för kommunen att vara klimatneutralt 2030. Det innebär, bland annat, att de totala årliga växthusgasutsläppen i kommungeografin maximalt får uppgå till 297 kiloton koldioxidekvivalent år 2030. Därefter ska utsläppen fortsätta minska och dessutom ska upptag av växthusgaser (negativa utsläpp) ska vara minst lika högt som utsläppet.

För att vara i linje med kommunens klimatmål behöver utsläppen från nyproduktion av byggnader och anläggningar minska med cirka 70% mellan 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska (för mer info se Uppsalas klimatprotokolls *Klimatutmaning D.4* och *Beräkningsanvisningar*.)

Detaljplanens klimatpåverkan

Detaljplanens genomförande innebär ett visst koldioxidutsläpp. Utsläppet sker exempelvis vid byggskedet och drift av nya byggnader och anläggningar samt på grund av ökad biltrafik till och från planområdet. Områdets terrängförhållanden har beaktats vid placering av ny bebyggelse och en god terränganpassning har eftersträvat.

Åtgärder för att minska klimatpåverkan

Ett sätt att verka mot målbilden är att använda energieffektiva åtgärder vid byggnation. Det bidrar till att minska effektbehovet även under kalla perioder, vilka utgör en stor del av året i Sverige. Användning av luftvärmepumpar kan enskilt öka effektbehoven, men det kan enkelt avhjälpas med andra åtgärder som till exempel med ett system av värmeåtervinning.

Att sätta solceller på taken, att använda energifönster eller lösningar som möjliggör installation av dimmers är andra åtgärder som bidrar till minskad energianvändning. En installation av dimmers kan uppskattningsvis spara ca 20 procent energi när man dimrar belysningen med 25 procent. Även en relativt enkel åtgärd som att byta till LED-lampor ger en energibesparing på 85 procent.

Att ha en medveten strategi kring energieffektiva åtgärder i planering av nya bostadsområden eller byggnation av enskilda hus kan bidra till att spara både energi och omkostnader. En nyckelfaktor är att i ett tidigt skede göra medvetna val som bidrar till att minska koldioxidutsläpp samt tydliggöra behoven av insatser i till exempel upphandling och därmed bidra till att uppnå klimatmålen.

Föreslagen byggnation är i linje med kommunens klimatmål.

Hushållningsbestämmelser

Detaljplanen bedöms ha en positiv påverkan på resurshushållningen eftersom planområdet är beläget i anslutning till den befintliga bebyggelsen i Almunge. Bebyggelsen uppförs på en plats med goda kommunikationer och där det redan finns infrastruktur och kommunalt vatten och avlopp. Detta innebär att det är möjligt att ta till 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 längs en separat gångbana inom planområdet och en ny gång- och cykelväg utanför planområdet. Gång- och cykelvägen utanför planområdet kopplas samman med lokalgator och cykelvägar inom den befintliga bebyggelsen till de centrala delarna av Almunge och målpunkten Almunge skola.

Detaljplanen möjliggör utrymme för en ny hållplats för skolskjuts inom 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 är en av de utpekade prioriterade tätorterna.

Miljöbalken

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

Längre nedströms (Efter Sävjaån Almunge Långsjön) finns Sävjaån-Funbosjöns Natura 2000-område. Dagvatten från planområdet renas och fördröjs inom planområdet och ansluts därefter till kommunalt ledningsnät. Det gör att det inte blir något ökat tillflöde av vatten till Sävjaån-Funbosjöns Natura 2000-område. Ingen betydande påverkan på Natura 2000-området bedöms därför ske. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 4 kapitel.

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).

Eftersom detaljplanens påverkan på recipienten är mycket liten i förhållande till storleken på recipientens avrinningsområde och halten för kvicksilver ligger under det angivna gränsvärdet från Havs- och vattenmyndigheten (HaV) bedöms den planerade exploateringen inte riskera att försämra recipientens möjlighet att uppnå MKN för dess kemiska status. Den planerade exploateringen påverkan på recipientens möjlighet att uppnå MKN för dess ekologiska status är svårare att bedöma. Detta beror på att detaljplanens påverkan fortsatt är liten, samtidigt som bidraget av näringsämnen ökar efter exploatering samt att det inte finns några officiella gränsvärden för näringsämnen att jämföra mot.

Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens 7 kapitel avseende biotopskyddsområde. I planområdet finns ett småvatten i form av ett dike som omfattas av generellt biotopskydd. Planens genomförande innebär att diket kommer att behöva tas bort för att möjliggöra infrastruktur i området. Åtgärden kan komma att innebära dispensprövning. 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. I och med kompensationen bedöms likvärdig miljö finnas kvar inom planområdet. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens kapitel 8. Det finns skyddade arter i planområdet.

Detaljplanen har anpassats utifrån naturvärdena på platsen i möjligaste mån. Fördelningen av användningsslag har studerats utifrån flera olika parametrar såsom terrängförhållanden, tillgänglighet, trafiksäkerhet, naturvärden och det allmänna intresset för utveckling av mark för bostäder. Bedömningen är att planförslaget är väl avvägt utifrån dessa men även andra parametrar.

Blåsippa och gullviva förekommer på ett par platser inom planområdet. Två fynd av blåsippa och ett fynd av gullviva berörs av planerad exploatering. Övriga fynd av arterna har påträffats i områden som bevaras som natur i planen. Enligt naturvärdesinventeringen är bedömningen att det inte finns tillräckliga skäl att föreslå vidare utredning för någon av de förekommande fridlysta arterna. En artskyddsutredning för dessa arter skulle sannolikt komma fram till slutsatsen att det inte föreligger någon risk för att deras bevarandestatus eller populationsnivå ska påverkas negativt av områdesplanerna, varken på lokal eller regional nivå (Naturföretaget 2025).

Mindre vattensalamander påträffades på ett ställe i planområdet. Planens genomförande innebär en något försvagad spridningsväg mellan potentiellt lekvatten för groddjur och diket i jordbruksmarken söder om planområdet. Dock kommer eventuella grod- och kräldjur kunna passera genom planområdet, både via områden som bevaras som natur och via trädgårdar, park och grön struktur. Den sumpskog som utgör ett potentiellt lekvatten bevaras inom område som planläggs som natur. Det hjulspår som mindre vattensalamander lekte i vid inventeringen, bedöms torka ut och

därmed inte utgöra ett långsiktigt lämpligt lekvatten. Hjulspåret hamnar efter genomförandet av planen i kvartersmark på gränsen till område som avsatts som natur. Det finns en risk för att eventuella groddjur som passerar den nya gatan skadas eller dödas, men trafikmängden blir låg och risken bedöms därför vara väldigt liten. Någon risk för påverkan på mindre vattensalamanders bevarandestatus bedöms inte ske.

Inget av fynden av prioriterade fågelarter som påträffades vid inventeringen indikerar säker eller trolig häckning. Det är dock sannolikt att någon av de sex prioriterade fågelarterna med möjlig häckning nyttjar planområdet eller dess närhet för häckning (se tabell 2). Gulsparv höll revir på samma plats vid flera tillfällen i jordbruksmarken söder om planområdet, varför det är ganska troligt att den häckar någonstans i jordbruksmarken. Fynd av gök, grönsiska, järnsparv, kungsfågel och svartvit flugsnappare gjordes mer utspritt, varför det är svårt att veta om och i så fall var häckning har ägt rum. Utöver de sex prioriterade fågelarterna noterades även möjlig häckning för två andra naturvårdsintressanta arter, tofsmes och stjärtmes, som båda är typiska arter för naturtypen 9010 Taiga. Även för dessa var det svårt att dra några slutsatser om och i så fall var häckning har ägt rum.

Planens genomförande innebär liten minskning av födosöksområde och möjligt häckningsområde för några prioriterade fågelarter eftersom majoriteten av den befintliga skogsmarken bevaras. Inom detaljplanen säkerställs flera områden som grönområden, vilket möjliggör att fåglar fortsatt kan nyttja området för födosök och häckning. Inom områden som ska bebyggas med bostäder kan trädgårdar med fruktträd, blommande träd, buskar och odlingar också fungera som födosöksmiljö för fåglar. Skyddsåtgärder kommer genomföras för att minska risken för störning under fåglarnas häckningsperiod och minska risken för att fåglar kommer till skada eller dödas.

Förbuden i artskyddsförordningen bedöms inte lösas ut. I och med föreslagna skyddsåtgärder minimeras risken för påverkan på skyddade arter. Genomförandet av planen bedöms inte påverka möjligheten att bibehålla populationer på en tillfredsställande nivå. Planen bedöms sammantaget vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

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

Illustrationsplan och övriga illustrationer har tagits fram av Lars Hallgren Arkitektkontor AB.

Naturvärdesinventering, fågelinventering och groddjursinventering har tagits fram av Naturföretaget.

Dagvattenutredning har tagits fram av Structor Mark Uppsala AB.

Trafikutredning har tagits fram av Bjerking AB.

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

Veronica Sjögren, kartingenjör
Maja Busch, mark- och exploateringsingenjör
Shirin Khalil, trafikplanerare
Charlotte Planeröth, bygglovshandläggare
Gry Benediktson, miljösamordnare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Emilia Hammer
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2023-11-23 |
| • granskning | 2025-09-25 |