

Stadsbyggnadsförvaltningen
Samrådsredogörelse

Datum:
2025-09-08

Diarienummer:
PBN 2021-000774

Handläggare:
Marie-Louise Elfström

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av Almunge-Lövsta 1:147

Standardförfarande



Detaljplanens syfte

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

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna	18
----------------------	----

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	18 februari 2021
Beslut om samråd	23 november 2023
Samråd	8 december 2023 - 26 januari 2024

Innehåll

Detaljplan för del av Almunge-Lövsta 1:147	1
Detaljplanens syfte	2
Sammanställning	2
Sammanfattning av samrådet	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Översikt över inkomna yttranden	6
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	7

Sammanfattning av samrådet

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

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

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

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

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

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 egendomsområde 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 (u₁).
- Bestämmelse om fastighetstorlek har justerats inom några byggrätter för enbostadshus (d₁).

- Inom kvartersmark för bostäder (närmast naturmarken) har två meter breda egenskapsområden 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.

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden
Myndigheter
Länsstyrelsen
Kommunala lantmäterimyndigheten
Kommunala nämnder och bolag
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden
Äldrenämnden
Omsorgsnämnden
Intresseföreningar och sammanslutningar
Hyresgästföreningen
Synskadades Riksförbund
Ledningsägare
Uppsala Vatten och Avfall AB
Svenska kraftnät
Telia Sonera Access AB
Vattenfall Eldistribution AB
Trafik
Trafikverket
Region Uppsala
Privatpersoner
Privatperson 1
Privatperson 2
Privatperson 3
Övriga
Post Nord

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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

Bebyggelse

Omsorgsnämnden är positiva till planens intentioner att möjliggöra för fler att bo på landsbygden. För att planen ska vara i linje med kommunens program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning behöver tillgängligheten och användbarheten av de nyproducerade bostäderna säkerställas.

Det innebär att det behöver finnas boendeanternativ på den ordinarie bostadsmarknaden som anpassats till målgruppens ekonomiska, fysiska och sociala behov. Särskilt viktigt i detta fall är ett utbud av olika upplåtelseformer, i synnerhet mindre och billiga hyresrätter.

Äldrenämnden ser positivt på att detaljplanen möjliggör för en blandning av bostäder i form av såväl villor, flerbostadshus som seniorboende. Särskilt viktigt i detta fall är ett utbud av olika upplåtelseformer, i synnerhet mindre och billiga hyresrätter, för att främja möjligheten för äldre att göra lokal bostadskarriär genom hela livet.

Omsorgsnämnden och äldrenämnden vill framhålla att begreppen gruppboende och seniorboende har sammanblandats i detaljplanen på ett sätt som riskerar att skapa förvirring. En gruppboende är en bostad med särskild service för vuxna enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS). Begreppet gruppboende bör således endast användas när och om just denna boendeform åsyftas.

Hyresgästföreningen ser positivt på att det möjliggörs fortsatt byggande av bostäder i det enligt föreliggande handlingar beskrivna området. Det aktuella stadiet av planeringen nämner inget om den blivande bostadsformen. Av den anledningen vill vi redan nu påpeka att kostnadseffektiva hyreslägenheter i samband med andra boendeformer bidrar till ökad integration av människor i vårt samhälle.

Trafik och samhälle ser positivt på utbyggnaden av Almunge-Lövsta 1:147 och har inga övriga synpunkter.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att *Omsorgsnämnden*, *Äldrenämnden*, *Hyresgästföreningen* och *Trafik och samhälle* ser positivt till planens inriktning att möjliggöra bostäder i det aktuella området.

Enligt översiktsplanen är Almunge en av Uppsala kommuns utpekade tätorter. Detta innebär att tätorten kan utvecklas med nya bostäder. Översiktsplanen stödjer en utveckling mot en mer blandad bebyggelse och en mångfald av boendetyper.

Detaljplanen möjliggör en variation av bostadsformer. Det ökade utbudet underlättar för människor i olika åldrar och med olika behov att bosätta sig i området. En detaljplan kan dock inte reglera vilken upplåtelseform det ska bli.

I öster finns ett område som planläggs för några mindre flerbostadshus. Inom ett område i sydost medges flexibla bestämmelser som möjliggör flera typer av bostadshus. Planbeskrivningen har justerats i enlighet med Äldrenämndens och Omsorgsnämndens påpekande gällande rätt begrepp för gruppboende. I detta område medger planen ett flerbostadshus (till exempel en gruppboende för vuxna, ett så kallat LSS-boende med 6 lägenheter), friliggande enbostadshus, tvåbostadshus, radhus, parhus och/eller kedjehus.

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.

Natur

Länsstyrelsen anser att exploatering av naturmark ska föregås av en naturvärdesinventering för att det ska gå att bedöma förenligheten med miljöbalken liksom behovet av prövning och anpassningar. Det inventerade området överensstämmer inte helt med detaljplaneområdet. Beskrivning och konsekvenser för naturmiljön behöver därmed kompletteras med detta för hela planområdet.

Länsstyrelsen anser att konsekvenser för fridlysta arter behöver bedömas och beskrivas mer ingående. För att skyddsåtgärder som behöver vidtas ska säkerställas behöver de framgå av planhandlingarna på ett tydligt sätt.

Av genomförd utredning framgår att våtmarker berörs och att det kan finnas groddjur inom området. Den öppna vattenspegeln inom naturvärdesobjekt 2 beskrivs kunna vara en lämplig leklokal för groddjur. Eftersom alla groddjur är fridlysta behöver detta utredas vidare. En groddjursinventering behöver genomföras och därefter bedömning av förenlighet med artskyddsförordningen.

Länsstyrelsen anser att konsekvenser och skyddsåtgärder för fåglar ska utredas mer detaljerat och framgå av planhandlingen och om så är lämpligt, även av plankartan. Vidare anser länsstyrelsen att det behöver utredas om hornuggla häckar inom området och om planerad exploatering riskerar att innebära någon störning av betydelse för arten. Hornugglan är rödlistad och häckar ofta i anslutning till jordbruksmark.

Detaljplanens förenlighet med 7 kap miljöbalken behöver beskrivas. I söder gränsar detaljplanen mot ett dike i jordbruksmark. Samtliga småvatten och våtmarker i jordbruksmark som omfattas av följande definition är skyddade enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Länsstyrelsen anser med hänvisning till ovanstående att planens förenlighet med det generella biotopskyddet ska beskrivas och hanteras under planprocessen, mellan samråd och granskning, och att eventuella dispensprövningar ska vara genomförda innan planen antas så att det inte uppstår hinder när planen ska genomföras. I första hand ska alltid möjligheten att bevara biotopen utredas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Naturvärdesinventeringen har uppdaterats efter samrådet så att den överensstämmer med planområdet. Naturvärdesinventeringen har uppdaterats med

konsekvensbeskrivning av fridlysta arter mer ingående. En groddjursinventering har tagits fram som redovisar att mindre vattensalamander har påträffats på ett ställe i planområdet. En fågelinventering har tagits fram som redovisar att ingen säker eller trolig häckning har konstaterats av de 11 naturvårdsintressanta fågelarter som noterats inom planområdet.

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

Planbeskrivningen har uppdaterats med beskrivning av naturvärdesobjekt, skyddade arter och skyddade områden samt påverkan på dessa. Planbeskrivningen har kompletterats om skadeförebyggande åtgärder. Planen bedöms sammantaget vara förenlig med miljöbalkens 7 kapitel och 8 kapitel. Planbeskrivningen har kompletterats gällande planens förenlighet med miljöbalken.

Vatten

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna bör kompletteras med en bedömning om kumulativa effekter i recipienten.

Länsstyrelsen ser positivt på de dagvattenlösningar som föreslås, och vill understryka vikten av att planerade dagvattenåtgärder utförs för att säkerställa att redovisad rening uppnås.

Länsstyrelsen anser att översvämningsrisken belyses tydligt i såväl planbeskrivningen som dagvattenutredningen. När höjdsättning tas fram i den kommande planprocessen bör även skyfallssituationen ses över för att säkerställa en säker avledning av vattnet med hänsyn till både människor och bebyggelse.

Länsstyrelsen anser vidare att kommunen behöver redogöra för hur skyfall ska hanteras inom planområdet efter exploateringen. Kommunen behöver visa på vad som krävs för att översvämningsrisken nedströms inte riskerar att öka med hänsyn till den ökade hårdgöringsgraden. Detta baserat på att det i dagvattenutredningen redogörs för ökade flöden vid ett 100-årsregn. Åtgärdsförslaget bör redogöra för lämpliga ytor där vatten kan ansamlas. Det behöver även säkerställas att tillräckliga ytor finns att tillgå inom planområdet och kan avsättas i plankartan till vilka det är möjligt att vattnet kan avledas med hänsyn till framtida höjdsättning då denna inte tagits fram ännu.

Länsstyrelsen informerar att vattenverksamhet är i grunden en tillståndspliktig verksamhet. Enligt handlingarna finns två sumpskogar inventerade. Det framgår inte om dessa områden ska exploateras eller om de är lokaliserade inom den del som lämnas som natur. Åtgärder i sumpskog som t.ex. utfyllnad, grävning eller avvattning är vattenverksamhet.

Länsstyrelsen framför att exploateringen inte får påverka syftet och funktionen av befintligt torrlägningsföretag (Löfsta-Nordanlund). Om dagvattenhanteringen är beroende av att torrlägningsföretagets dikesanläggning finns och underhålls är

det länsstyrelsens uppfattning att ansvarig för dagvatten ska vara delaktig i underhållsansvaret för dikesanläggningen.

Uppsala Vatten & Avfall framför att dagvattenutredningen behöver revideras på ett antal punkter. Den behöver inkludera samtliga fastigheter inom vatten- och avloppsutvecklingsområdet Almunge-Lövsta 1:147 med flera. Det behöver även framgå hur stor yta som krävs för att anlägga föreslagen dagvattendamm. Tillräcklig skötselyta behöver därefter säkerställas i plankartan. Det behöver också framgå vilka ytor som ska hantera skyfallsvattnet inom/från planområdet och rådighet över dessa ytor behöver säkerställas. I höjdsättningen av området behöver det säkerställas att det natur- och skyfallsvatten som tidigare samlats i de lågpunkter som planeras byggas bort kan avledas på ett sätt som inte riskerar att orsaka skada på planerad bebyggelse eller negativ påverkan på nedströms områden. I planbeskrivningen behöver gatusektionerna förtydligas, de stämmer inte överens med dagvattenutredningens förslag till svackdiken.

Trafikverket framför att enligt dagvattenutredningen kommer den nya infartsvägen avvattnas mot befintligt svackdike. Trafikverket vill därför upplysa kommunen om att trumman i diket ägs och underhålls av Trafikverket och att planhandlingen ska kompletteras med denna information. Trafikverkets diken/trummor är dimensionerade för att avleda vatten från vägkroppen. Åtgärder ska vidtas inom planområdet så att utflödet mot trumman och den statliga vägen inte ökar när området är utbyggt, varken hastighets- eller flödesmässigt. Trafikverket anser att kommunen ska ta höjd för 50-årsflöden. Trafikverket vill framhålla vikten av att säkerställa att valda lösningar gällande hantering av dagvatten inte innebär påverkan på den statliga infrastrukturen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att de fortsatta utredningar som föreslås i dagvattenutredningen behöver genomföras. Nämnden anser också att det behöver utredas om de ökade utsläppen av näringsämnen försvårar recipientens möjlighet att uppnå miljökonsekvensnormer (MKN) för dess ekologiska status.

Privatperson 1 framför att förslag är att använda dike tillhörande Löfsta-Nordanlund torrlägningsföretag för avrinning av dagvatten från exploateringsområdet. Föreslaget bostadsområde kommer påverka omkringliggande miljö. Idag är detta område ett skogsområde med naturlig avrinning och inte så stor påverkan på det dike som nu vill användas.

Privatperson 1 påpekar att avrinningen från diket sker genom trumma under Mogavägen och därefter genom kulvert under befintligt bostadsområde. Den trumma som leder vatten under Mogavägen är idag är ca 450 mm i diameter. Redan idag uppstår vid långvarigt regn och snösmältning högt vattenflöde och där trumman/kulverten inte förmår att sluka det vatten som avrinner genom diket. Enligt torrlägningsföretagets handlingar får flödet vara 1,5 l/s ha. Detta flöde kommer troligen öka trots den damm som planeras byggas i området för att fördröja vattenmängden i diket.

Privatperson 1 säger vidare att genom exploateringsens storlek kommer ett ökat dagvattenflöde vara oundvikligt och påverka både den del av diket som nu nämns och utflödet från kulverten samt den del av diket som ligger söderut från den omnämnda delen som nu vill användas för dagvattenavrinning. Den del som ligger söderut på privatpersonens mark, Almunge-Lövsta 1:4, drabbas redan idag av högt

vatten vid långvarigt regn. Risk finns att vatten i diket söderut inte avrinner på tillfredsställande sätt om dagvattenavrinningen från exploateringsområdet ökar på vattenmängden i diket och då stoppar upp vatten som kommer söderifrån. Risk finns också att vatten från exploateringsområdet rinner söderut. Från den del där Uppsala Vatten önskar överta ansvar för diket finns berg i diket vilket gör ett lägre dikesdjup, vilket riskerar översvämning. Risk finns att byggandet av ett så stort exploateringsområde som föreslagits och den föreslagna dagvattenavrinningen kommer påverka privatpersonens mark på fastighet Almunge-Lövsta 1:4, vilket så klart inte är acceptabelt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen har kompletterats med en bedömning om kumulativa effekter i recipienten.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att länsstyrelsen ser positivt på de dagvattenlösningar som föreslås och vikten av att de utförs för att säkerställa att redovisad rening uppnås.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att länsstyrelsen anser att översvämningsrisken belyses väl i dagvattenutredningen och planbeskrivningen. I dagvattenutredningen har utretts hur skyfallsvatten ska hanteras samt att översvämningsrisken nedströms inte kommer öka. I plankartan har bestämmelse tillförts att skyfallsdike ska anläggas. Bestämmelsen har införts i den västra, södra och den östra delen av planområdet.

Förslaget har justerats så att den norra sumpskogen bevaras. Sumpskogen planläggs med egenskapsområde inom naturmark. Detaljplanen säkerställer att den föreslagna bebyggelsen placeras med ett respekt/skyddsavstånd till sumpskogen som omfattar 10 meter. Den södra sumpskogen hamnar inom område som planläggs som parkmark. Planbeskrivningen har kompletterats att vattenverksamhet är en tillståndspliktig verksamhet, vilka åtgärder som är vattenverksamhet samt att det kan bli aktuellt med en prövning av vattenverksamhet för borttagande av sumpskogen som planläggs som parkmark i planområdets centrala delar.

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.

Stadsbyggnadsförvaltningen har efter samrådet haft dialog med dagvattenkonsult och Uppsala Vatten & Avfall kring kompletteringar/justeringar i dagvattenutredningen och planhandlingarna. Dagvattenutredningen har inkluderat samtliga fastigheter inom vatten- och avloppsutvecklingsområdet Almunge-Lövsta 1:147 med flera.

Föreslagen dagvattenlösning innebär att dagvattendammens totala yta (inklusive skötselnya) har utökats, vilket innebär att E-området för dagvattendamm också har utökats. Gatan har höjdsatts för att säkerställa självfall på vatten- och avloppsledningar. Gatusektioner som inkluderar diken för dagvattenhantering har justerats. Bestämmelse om att skyfallsdiken ska anläggas har införts i plankartan (se beskrivning ovan).

Planbeskrivningen har kompletterats att Trafikverket är ledningsägare för vägtrumman i anslutning till Mogavägen.

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. Dagvatten från den nya exploateringen kommer inte att ledas till diket som utgörs av torrlägningsföretaget Löfsta-Nordanlund och därmed inte heller till Trafikverkets trumma under Mogavägen. Avvattnings mot kommunalt ledningsnät kommer leda till att flödet mot Trafikverkets trumma beräknas minska efter planerad utbyggnad. Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkt att de fortsatta utredningar som föreslås i dagvattenutredningen behöver genomföras. Den planerade exploateringen bedöms inte riskera att försämra recipientens möjlighet att uppnå miljökonsekvensnormer (MKN) för dess kemiska status. Den planerade exploaterings påverkan på recipientens möjlighet att uppnå MKN för dess ekologiska status är svårare att bedöma. Detta eftersom detaljplanens påverkan fortsatt är liten men bidraget av näringsämnen ökar efter exploatering och det finns inga officiella gränsvärden för näringsämnen att jämföra mot.

Trafik och tillgänglighet

Trafikverket påpekar att enligt planbeskrivningen har Trafikverket bedömt att Mogavägen (väg 1076) klarar belastningen av tillskottet av bostäder i det aktuella området. Detta är kopplat till en tidig dialog där kommunen presenterade ett förslag med 12 bostäder. Planförslaget har nu utökats till 50 bostäder.

Trafikverket framför att väg 1076 är en smal och krokig väg som inte är utformad för den ökade mängd fordonstrafik och oskyddade trafikanter som planområdet kommer ge upphov till. Den ökade mängden trafik kommer begränsa kapaciteten på den statliga vägen och resultera i att det blir trängre att mötas, speciellt för större fordon som skolskjuts och sopbilar men även för oskyddade trafikanter. Trafikverket anser därför att kommunen inför granskningen behöver ta fram en trafikutredning för att utreda hur den ökade mängden fordonsrörelser påverkar framkomligheten och trafiksäkerheten framförallt söder om planområdet mot väg 282. Trafikverket ser positivt på kommunens ambitioner att bygga en gång- och cykelförbindelse till centrala Almunge. I sammanhanget är det viktigt ur trafiksäkerhetssynpunkt att se över gång- och cykelpassagen vid väg 1076.

Trafikverket kan ur ett trafiksäkerhetsperspektiv inte godkänna föreslagen anslutning eftersom angiven anslutningspunkt inte uppnår siktsträckan norrut. Som Trafikverket nämnt i tidig dialog med kommunen behöver anslutningen antingen flyttas längre söder ut alternativt att kommunen hittar ett sätt att reglera siktröjningen i detaljplanen. Anslutningen ska följa utformningskrav och siktsträckor enligt VGU (Vägar- och gators utformning).

Synskadades Riksförbund anser att det behövs en gångväg till de två beskrivna hållplatserna, åtminstone till den ena. Det behövs också cykelparkering så de inte ställs i vägen för gående. I planen anges att det kan bli aktuellt med en ny hållplats på Mogavägen nära anslutningen till planområdet. Då behövs även utrymme för cykelparkering. Målpunkter som saknar cykelparkeringar innebär ökade risker för synskadade eftersom det då med större sannolikhet placeras cyklar på ytor för gående.

Synskadades Riksförbund anser att angöringsgatans sektion med 2,5 meter för gång och cykel innebär stora problem i möte mellan gående och cyklist. Enligt Boverkets föreskrifter ska gångytor vara minst 2 meter breda och gångbana och cykelbana vara väl åtskilda. Med den vita teknikkäppen riskerar synskadade att hamna in i hjulet på passerande eller mötande cyklist på föreslagen bredd på gång- och cykelbana. De påpekar att sektionen som visar angöringsgatan inte stämmer i skala vad gäller illustrerade gång- och cykeltrafikanter, personbil och lastbil i förhållande till illustrerad bredd på gata och gång- och cykelväg. De säger vidare att rundslingan i området beskrivs få en totalbredd på 5,5 meter, där alla gående, cyklister och bilister ska samsas. Synskadade kan inte samverka i trafik och behöver därför en skyddad yta att kunna gå på, skild från cyklar och bilar. Gående prioriteras inte i planförslaget.

Synskadades Riksförbund framför att planen beskriver hur gång- och cykelbanan kommer kopplas till lokalgatorna i angränsande bostadsområde och vidare på gång- och cykelväg fram till Mogavägens passage över museijärnvägen. Där ska gående och cyklister samsas med bilarna på en smal körbana utan gångbana närmare 200 meter längs Mogavägen fram till väg 282. De påpekar att det inte är rimligt att planera att bygga nya bostadsområden längs en väg som inte trafiksäkert kan ta hand om gående. Sträckan på närmare 200 meter med bil- och busstrafik utan gångbana längs Mogavägen fram till Almungevägen beskrivs inte i planen eller ingår kanske i det som benämns "långt trafikerade gator". Mogavägen är inte rimlig som skolväg, varken för barn med eller utan funktionsnedsättningar.

Synskadades Riksförbund påpekar att det i planbeskrivningen saknas beskrivning om hur hänsyn tas till synskadades behov.

Äldrenämnden och Omsorgsnämnden framför att planområdet bör utformas så att en god orienterbarhet, trygghet och tillgänglighet eftersträvas för alla. Trafikmiljön behöver utformas med omsorg och med tydlig fysisk åtskillnad mellan gång- och cykeltrafik på gång- och cykelvägar.

Äldrenämnden och omsorgsnämnden påpekar att det framgår av detaljplanen att närmaste kollektivtrafikhållplats är placerad ca 1 kilometer från planområdet. För att möjliggöra för personer med funktionsnedsättning att ta sig mellan dessa punkter till fots bör bänk eller annan form av viloplatz anordnas utmed vägen mellan planområdet och hållplatsen.

Privatperson 1 anser att föreslaget exploateringsområde leder till ökad trafik på Mogavägen. Den aktuella planen inom Almunge-Lövsta 1:147 med 50 nya bostäder kommer att påverka den idag redan höga belastningen på Mogavägen. Mogavägen har idag en hög trafikbelastning där nuvarande hastighetsbegränsningar inte hålls. Att minska hastigheten kommer inte hjälpa eftersom det är fritt fram att köra så fort man vill, då det saknas fartkontroll på sträckan. Man får förutsätta att antal barn i området kommer öka, vilka kommer röra sig i området, både i lek men också till och från skola. Den nuvarande och kommande trafiksituationen med stor ökning av trafiken kommer påverka alla boende i området - detta eftersom vägen inte är byggd för denna folkmängd. Det går redan idag skolbuss på Mogavägen och de barn som åker med denna måste röra sig på och vid vägen, vilket kommer innebära utökad risk för dem när trafikmängden på vägen ökar.

Privatperson 1 säger vidare att även i början av Mogavägen i centrala Almunge är vägen smal och kurvig och mycket farligt för de boende. Att då utöka till ett stort exploateringsområde som ökar trafiken längs vägen utan att på något sätt åtgärda den nuvarande trafiksituationen - är inte ansvarstagande av kommunen och Trafikverket. Vägen är smal och det finns ingen vägren eller gångväg för boende att gå på, det är

vanligt att boende går promenad och rastar hundar efter vägen. Det har tidigare diskuterats att ny väg ska byggas väster ut, som ska gå från Uppsalavägen och sedan ansluta längre upp på Mogavägen - förbi exploateringsområdet, hur ser dessa planer ut? Storleken på exploateringsområdet och med den då kraftigt ökad trafikmängd på vägen kan inte accepteras.

Privatperson 2 framför att de inte vill att föreslagen gång- och cykelväg inom parkområdet dras precis utanför deras staket.

Privatperson 3 framför att planerad sträckning av cykelväg inom parkmark i anslutning till fastighetsgräns vid Almunge-Lövsta 1:60 gör onödig åverkan på befintliga grönområden och kan upplevas som inkräktande för boende. Ett alternativt förslag på sträckning av cykelväg är längs med den södra sidan av Mogavägen till korsningen Mogavägen/Ramparbolsvägen. Denna sträckning gör inte lika stor åverkan på grönområden och nyttjar den befintliga vägens sträckning.

Privatperson 3 menar att planerad övergång av Mogavägen för cykel och gångtrafik samt även placering av skolskjutshållplats kräver någon typ av kontrollåtgärd/hinder för trafiken på Mogavägen. Det råder på sträckan hastighetsbegränsningar på 40 km/timmen, något som regelmässigt inte följs. Vidare har Mogavägen en sträckning på platsen som medför att sikten är skymd. Om rörelse ska ske regelmässigt över vägen av exempelvis barn som rör sig mellan områdena, är en hastighet på 40 km/timmen utan adekvata farthinder inte lämpligt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Inför beslut om planbesked gällande 33 bostäder (2021) förde Stadsbyggnadsförvaltningen dialog med Trafikverket (TRV). Efter att TRV gjort platsbesök 2020 godkändes anslutningspunkten samt meddelades att det eventuellt finns behov av siktröjning norrut. Under planarbetet (2023) har Stadsbyggnadsförvaltningen haft dialog med TRV och informerat att förslaget uppdaterats med maximalt 48 bostäder.

Stadsbyggnadsförvaltningen har efter samrådet fört dialog med Trafikverket kring behov och innehåll i trafikutredning, och därefter har en trafikutredning tagits fram.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att Trafikverket ser positivt på kommunens ambitioner att åstadkomma en mer trafiksäker gång- och cykelvägskoppling mellan planområdet och centrala Almunge. Den föreslagna gång- och cykelvägen på parkmark, utanför planområdet, utgör en viktig del att åstadkomma ett sammanhängande gång- och cykelvägsstråk till centrala Almunge. Gång- och cykeltrafikanter får bland annat färdas i blandtrafik där hastigheten är 30 km/h och till viss del också längs separata gång- och cykelbanor.

Längs Mogavägens södra del finns en sträcka på cirka 190 meter som gång- och cykeltrafikanter behöver använda för att kunna ta sig till den separata gång- och cykelvägen längs Almungevägen och vidare till de centrala delarna av Almunge. Mogavägen har på denna sträcka en hastighet på 30 km/h (karta se trafikutredningen).

Stadsbyggnadsförvaltningen har fört dialog med Trafikverket angående aktuell sträcka på Mogavägen. I dialogen har det konstaterats att det på grund av utrymmesbrist inte går att ordna en vägren för gående och cyklister vid sidan av körbanan (en så kallad *Bygdeväg/bymiljöväg*). Hastighetsbegränsningen på 30 km/h innebär enligt VGU (Vägar och gators utformning) att gång- och cykeltrafikanter bedöms färdas säkert inom blandtrafik. Vidare är avståndet mellan planområdet och skolan i centrala Almunge så stort att eleverna inte antas använda cykeln som främsta färdmedel. Det är skolskjutsbuss som kommer vara det främsta färdmedlet (se trafikutredning).

Mogavägen (som ägs och förvaltas av Trafikverket) trafikeras av skolskjutsar och därför finns det endast hållplatser för skolskjutsar längs vägen. Kartan över hållplatser i planbeskrivningen har justerats.

Lägen för hållplatser för skolskjuts samt eventuella åtgärder i anslutning till dessa sker i dialog med Trafikverket och ansvariga för skolskjuts i Uppsala kommun. Trafikutredningen föreslår att det befintliga skolskjutshållplatsläget vid Ramparbolsvägen ses över och flyttas till den nya angöringsvägen inom planområdet. Angöringsvägens 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 kommer detta inte att påverka framkomligheten på Mogavägen.

Enligt Uppsala kommuns tekniska handbok rekommenderas en gångbana vara minst 2 meter bred och en cykelbana 2,5 meter bred. Det kan dock göras undantag beroende på var gång- och cykelbanan byggs. I områden med mindre trafik kan gång- och cykelbanan vara smalare än det som anges i teknisk handbok. Separering av gång- och cykelbana rekommenderas vanligtvis om gång- och cykelbanan används av fler än 200 cyklister och 200 gående per timme eller fler än 300 cyklister och 50 gående per timme.

Mot bakgrund av ovanstående resonemang och motiv har förslaget om gång- och cykelbanan inom angöringsgatan justerats till att vara endast en gångbana som är 2,5 meter bred. Detta innebär att cykling får ske på körbana. Cykling för barn upp till 8 år får dock ske på gångbana.

Gatusektioner har justerats så att skalor och mått stämmer överens.

Med anledning av områdets låga trafikflöden har gatan som omfattar rundslungan i området utformats så att gående, cyklister och bilister ska samsas i blandtrafik.

Planbeskrivningen har uppdaterats gällande tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning samt sociala frågor.

Frågor som gäller utformning i detalj av gång- och cykelvägar är inte möjlig att reglera i detaljplanen. Illustrationsplanen i detaljplanen visar ett översiktligt förslag. Utformningen i detalj av området sker i samband med detaljprojektering i bygglovskedet.

Anordnande av bänkar eller annan form av viloplatser utanför planområdet (inom den befintliga bebyggelsen) är inte möjlig att ordna inom ramen för det aktuella planarbetet.

Kapacitetstesterna av den nya angöringsvägen samt korsningen Mogavägen/Almungevägen visar att det är god framkomlighet idag samt vid prognosår 2050. Således kommer exploateringen inte påverka det statliga vägnätet. Den föreslagna exploateringen på cirka 50 bostäder antas generera totalt cirka 252 årsmedeldygnstrafik (ÅDT). Detta klassificeras som lågt trafikerat. En bredare

gatubredd är inte lämplig i detta område med tanke på trafikmängden, men det finns möjlighet att arbeta med utformningen för att dämpa hastigheten och öka säkerheten. Exempelvis genom att leda cykeltrafiken i blandtrafik och bygga hastighetsdämpande åtgärder såsom Watts gupp. En gatuutformning i form av en så kallad "Måsvingegata" förekommer främst i villamiljöer. Detta innebär att körbanan förses med en måsvinge som leder dagvattnet till dagvattenledning och fungerar även som en avdelning av körbanan där det kan kännas tryggare att gå.

I tidigare översiktsplanearbete och tätortsfördjupningar (från 1988 och framåt) har förslag väster om Mogavägen pekats ut för att möjliggöra mer bebyggelse norr om stationssamhället. Kommunen har därefter inte gått vidare med att lösa in marken för en sådan väg.

I höjd med planområdet föreslås att en ny gång- och cykelvägspassage ska anläggas över Mogavägen. Den ska utformas enligt GCM-korsning typ 1. Korsningen ska lokaliseras så att gång- och cykeltrafikanter får en god koppling. Synbarheten ska vara god även vid mörker, regn och vinterförhållanden (se trafikutredning). Vid passagen sätts ny skyltning upp i vardera riktning. Varning för gående kommer uppmärksamma biltrafiken om att här kan gående och cyklister korsa vilket kan bidra till lägre hastigheter och därmed öka tryggheten vid passagen. Skyltarna placeras enligt Trafikverkets riktlinjer för skyltplacering. Det kommer således fortsättningsvis vara fordon på Mogavägen som har företräde framför korsande gång- och cykeltrafikanter. Passagen kommer anslutas till en ny gång- och cykelväg som ska anläggas på parkmark, utanför planområdet. Gång- och cykelvägen ska utformas med en bredd av 3 meter. Gång- och cykelvägen sammanfaller med Uppsala Vattens dagvattenledning. Enligt Uppsala Vatten bör anläggningen av en gång- och cykelväg kunna ske utan att ledningen påverkas.

Med anledning av inkommen synpunkt från fastighetsägarna på Almunge-Lövsta 1:60 har den föreslagna gång- och cykelvägen flyttats längre bort från deras fastighetsgräns. Dragningen av gång- och cykelvägen är gjord så att snöröjning/plogning ska kunna utföras. I norra delen svänger den något för att skapa mer utrymme kring flaggstången. Gång- och cykelvägen ska anläggas så att det blir ett avstånd på minst 2 meter till trädet vid vändplanen på Nyhagsvägen.

Förslaget att placera den aktuella gång- och cykelvägen längs södra sidan av Mogavägen till korsningen Mogavägen/Ramparbolsvägen istället för inom den aktuella parkmarken, bedöms inte lämpligt eftersom Mogavägen saknar förutsättningar för en trafiksäker färd för gående och cyklister.

Hälsa, risk och säkerhet

Länsstyrelsen påpekar att det är av stor vikt att framkomlighet för räddningstjänsten belyses och säkerställs till planområdet.

Brandförsvaret har inte identifierat några riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer. Det framgår inte om riskerna med släckvatten har beaktats i planen. 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.

Brandförsvaret framför att tillgång till brandvatten i området är begränsat. Enligt brandförsvarets databas uppgår avstånd mellan närmsta brandpost och förmodad uppställningsplats inom planområdet till cirka 500 meter. Flera brandposter erfordras då det planeras för flerbostadshus.

Brandförsvaret informerar att brandvatten kallas det vatten som brandförsvaret använder för att släcka bränder och hämtas till största del från brandposter i det kommunala vattennätet. Om områden i kommunen pekas ut för exploatering utan att det är tekniskt möjligt att få fram vatten för att försörja brandposter för att hantera uppkomst och spridning av brand eller andra olyckor anser brandförsvaret att det inte är lämpligt att exploatera på dessa platser. Tillgång till brandvatten i området behöver säkerställas för att kunna bedöma att marken är lämplig för ändamålet enligt plan- och byggnadslagen (PBL) 2 kap 6 §. Mellan brandpost och uppställningsplats för fordon ska avstånd uppgå till maximalt 75 meter och mellan uppställningsplats för fordon och angreppspunkt ska det vara maximalt 50 meter.

Trafikverket anser att plankartan bör justeras med bestämmelse som säkerställer att anslutningen från Mogavägen hålls fri från siktskymmande eller oeftergivliga föremål minst 5 meter från vägbanans kant.

Uppsala Vatten & Avfall anser att det föreligger en risk för markförorening inom planområdet vilket innebär att en miljöteknisk undersökning behöver utföras. Det behöver även säkerställas att exploitören bekostar undersökning och eventuell sanering av en markförorening.

Uppsala Vatten & Avfall undrar om rundslingan för flerbostadshus i öster har tillräcklig yta för att klara avfallsfordonets svängradie. Om enbostadshus, radhus eller kedjehus byggs i det sydöstra området så behöver avfallshantering ske i närhet av ytterväg, då rundkörning i detta område inte bedöms möjligt på grund av den begränsade ytan. Alternativt så kan en tillräckligt stor vändplan behöva anordnas på platsen.

Privatperson 3 framför att planerad anslutningsväg till Mogavägen i dagsläget är placerad så att ljuskäglorna från bilar kommer lysa in i/på befintlig bebyggelse vilket kan upplevas som både inkräktande och störande. Det blir utöver detta ett stort avsteg från de förutsättningar som idag präglas mer av skogskaraktär. Mot denna bakgrund är det önskvärt att vägen ansluter till Mogavägen på annan plats, alternativt i annan vinkel. Alternativt att någon typ av skymmande växtlighet planteras på den södra sidan av Mogavägen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I planarbetet har körspår tagits fram och lagts in som underlag i förslaget som visar att det finns framkomlighet för sopbilar och räddningstjänst inom planområdet. *Uppsala Vatten & Avfall* har fått ta del av underlaget, och har framfört att sophuset inom flerbostadshusområdet behöver flyttas något för att inte hamna för nära körspåren, samt påpekat att gemensamma sophus bör kunna utformas så att de kan rymma 8 avfallsfraktioner. Förslaget har justerats gällande det aktuella sophusets placering, samt har redovisats att gemensamma sophus är tillräckligt stora för att rymma 8 fraktioner.

Dagvattenutredningen har kompletterats med beaktande av släckvatten. Vid en eventuell brand kommer släckvatten att bildas under släckningsarbetet.

Släckvatten kommer infiltrera i marken och renas på sin väg till recipienten genom filtrering.

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

Området för odlingslotter närmast Mogavägen har tagits bort och övergår till allmän plats, natur. Detta innebär att det inte finns behov att införa bestämmelse att Mogavägen ska hållas fri från siktskymmande eller oeftergivliga föremål minst 5 meter från vägbanans kant.

Efter dialog med Uppsala Vatten & Avfall gällande en potentiellt förorenad yta från Almunge-Lövsta 1:9 (bilvårdsanläggning), kan en miljöteknisk undersökning tas fram i senare skede, när vatten och avlopp samt väg projekterats klart. Uppsala Vatten & Avfall informerar att det är verksamhetsutövaren (som gräver) som blir ansvarig att ta bort eventuella föroreningar i marken. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den störning som uppstår från bilars ljuskäglor mot befintlig bebyggelse är acceptabel eftersom det kommer vara ett avstånd på cirka sextio meter mellan angöringsgatan och det närmaste bostadshuset på Almunge-Lövsta 1:62.

Teknisk försörjning

Uppsala Vatten & Avfall informerar att spillvattnet från det föreslagna detaljplaneområdet planeras att ledas till avloppsreningsverket Kungsängsverket. Miljötillståndet för Kungsängsverket är begränsat med avseende på hur många personer som kan anslutas till verket. Det gällande miljötillståndet riskerar att överskridas inom kort, vilket skulle innebära att tillgången till en laglig spillvattenlösning upphör. Det innebär i sin tur att detaljplanen riskerar att upphävas.

Uppsala Vatten & Avfall informerar att den planerade spillvattenpumpstationen inom planområdet skulle kunna undvikas med lämplig höjdsättning, vilket skulle innebära en stor besparing i både investerings- och driftkostnader för VA-kollektivet samt öka driftsäkerheten. För att det ska vara möjligt behöver en projektering av markhöjder genomföras och höjder sättas i plankartan.

Uppsala Vatten & Avfall informerar att antalet bostäder som nu föreslås inom detaljplanen har ökat jämfört med planbeskedet. VA-kapaciteten i det gemensamma VA-system som för nuvarande försörjer Gunsta, Länna och Almunge och planeras försörja även Marielund är mer än fulltecknad av pågående och kommande detaljplaner. För att kunna försörja de bostäder som lagts till behöver motsvarande antal bostäder omfördelas från andra pågående eller kommande detaljplaner, alternativt att denna detaljplan inte antas innan ytterligare VA-kapacitet har kunnat säkerställas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att kommunalt vatten och avlopp är en förutsättning för att området ska kunna exploateras.

Vattenfall Eldistribution informerar att befintlig luftledning (stolpar) kan behöva flyttas (alt. ersättas med jordkabel) där nya lokalgatan ansluts mot Mogavägen. För

anslutning av den nya nätstationen till befintligt nät kommer kablar att behöva förläggas utanför planområdet.

Vattenfall Eldistribution informerar att eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören. Inför anslutning av ny byggnad till befintligt elnät måste beställning på offert på el-servis beställas i mycket god tid. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser. Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet. Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Skanova har inget att erinra. Tvingas *Skanova* vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter *Skanova* att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Svenska kraftnät har inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området, och har därför inga synpunkter.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Uppsala Vattens information gällande miljötillstånd för Kungsängsverket är inte längre aktuellt. Planbeskrivningen har justerats gällande detta.

I dagvattenutredningen har utretts att det är möjligt att genomföra självfall för VA-ledningar, vilket innebär att spillvattenpumpstationen inte behövs. Med anledning av detta har plushöjder på gata tillförts på lämpliga ställen. E-området för pumpstation har därför tagits bort.

För närvarande pågår en utredning kring VA-kapaciteten längs stråket Gunsta-Länna-Almunge. Dricksvatten är färdigutrett men spillvattnet är inte klart. Hela utredningen kommer att vara klar om två år. I utredningen finns en modell framtagna som kan sätta ramar för enskilda planer. Uppsala Vatten & Avfall har meddelat att föreslagna 50 bostäder är acceptabelt.

I samband med planbeskedet 2021 meddelade Uppsala Vatten & Avfall att det finns förutsättningar att ansluta den föreslagna exploateringen till kommunalt vatten och avlopp.

Planbeskrivningen har kompletterats att det finns en befintlig luftledning (stolpar) inom planområdet. Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att kablar för den nya nätstationen kommer behöva förläggas utanför planområdet.

Det framgår av planbeskrivningen att exploatören ansvarar för att teckna överenskommelse med berörda ledningsägare om ansvars- och kostnadsfördelning gällande erforderliga ledningsarbeten och ledningsomläggningar.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att *Skanova* och *Svenska kraftnät* inte har några synpunkter.

Exploatering på jordbruksmark

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att en mindre del av planområdet klassas som jordbruksmark. Brukningsvärd jordbruksmark får enligt miljöbalken 3 kap 4 § tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om marken behövs för att tillgodose

ett väsentligt samhällsintresse. Planbeskrivningen anger att det området behöver tas i anspråk för att möjliggöra angoringsväg till bostäderna och teknisk infrastruktur. Delar av jordbruksmarken kommer att bli odlingslotter för de planerade bostäderna.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

För att möjliggöra en ny gata och dagvattenanläggning har några områden som planlagts för odlingslotter justerats/tagits bort.

Övrigt

Trafikverket anser att kostnader för eventuella kapacitetshöjande åtgärder som exempelvis mötesplatser ska bekostas av kommunen. När nya bostadsområden byggs utmed vägar som denna, är det vanligt att önskemål kommer om standardhöjning av vägen. Trafikverket vill uppmärksamma att utrymmet för sådana åtgärder är mycket begränsade och ska prioriteras mot åtgärder längs övriga riks- och länsvägar i länet.

Trafikverket informerar att planområdet behöver anslutas till teknisk försörjning. Det krävs tillstånd för arbeten inom vägområdet utmed allmän väg, liksom för att placera en ledning inom vägområdet, både längs med och tvärs statlig väg.

Trafikverket välkomnar en dialog kring de åtgärder som rör den statliga infrastrukturen. Innan granskningen vill Trafikverket ta del av trafikutredningen som nämns ovan, liksom kring förslag på gång- och cykelpassage.

Uppsala Vatten & Avfall påpekar att VA-kollektivet skulle kunna besparas cirka 14 miljoner kronor om den planerade bebyggelsen i stället skulle förläggas intill Mogavägen.

Uppsala Vatten & Avfall påpekar att det enskilda huvudmannaskapet som föreslås i planen innebär att det inte är möjligt att bygga vatten och avlopp och gata i gemensam entreprenad. Uppsala Vatten måste kunna säkra åtkomst till ledningar både för att kunna förlägga ledningarna och för att kunna underhålla dem. För att en plan med enskilt huvudmannaskap ska kunna anses genomförbar behöver åtkomst till ledningar säkerställas genom avtal (exploaterings- eller samordningsavtal).

Post Nord informerar att vid nybyggnation av villor och radhus ska postlådan placeras i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta Post Nord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Lantmäterimyndigheten påpekar diverse justeringar och kompletteringar som bör ses över i planhandlingarna.

Lantmäterimyndigheten anser att den gemensamma bostadsgården som planlagts som bostadsändamål ska ändras till allmän plats, park, om det ska fungera som lekplats för samtliga boende i området. De säger vidare att en annan aspekt är om väsentlighets- och båtadvillkoren kommer att kunna uppfyllas för en gemensamhetsanläggning för lekplats. Denna fråga är dock svårt att svara på i förhand utan får prövas vid en förrättning om det blir aktuellt.

Lantmäterimyndigheten påpekar att kommunen behöver se över den flexibla byggrätten i sydost, så att illustrationer i planbeskrivningen visar hur byggrätten maximalt kan utnyttjas. De har också svårt att få grepp hur den flexibla byggrätten kan bebyggas och framför att texten i planbeskrivningen behöver ses över.

Lantmäterimyndigheten påpekar att det kommer att bli ett glapp mellan föreslagen detaljplan och byggnadsplanen söder om planområdet (03-ALM-306). De undrar om det är lämpligt, och om det finns någon vägplan som gäller för allmän väg och inkluderar "glappet"?

Lantmäterimyndigheten undrar hur odlingslotterna ska hanteras, ska de ingå i en gemensamhetsanläggning? Vilka fastigheter/kvarter är tänkta att delta i en sådan gemensamhetsanläggning i sådana fall? Utveckla gärna i planbeskrivningen hur tankarna kring odlingslotterna går. Även här är frågan om väsentlighets- och båtnadsvillkoret i anläggningslagen kommer att kunna uppfyllas.

Lantmäterimyndigheten anser att det är viktigt att det tydligt framgår att vid enskilt huvudmannaskap är det fastighetsägarna inom planområdet som förväntas bygga ut anläggningar och förvalta allmän plats. I planbeskrivningen står att exploatören ska göra det, men det kan vara bra att det framgår vad som händer om exploatören inte utför vad den lovat.

Äldrenämnden och Omsorgsnämnden informerar att de ser ett behov av att konsekvent och genomgående tillämpa begreppet och principen om universell utformning, såväl i plandokumentet samt som styrande utgångspunkt för miljöns utformning inom detaljplaneområdet. Det ska bli rätt från första början i utformningen. På så sätt kan principen om universell utformning bidra till förbättrad effektivitet genom att undvika dyra särlösningar som kommer till i efterhand.

Privatperson 3 undrar över kapacitet på skola och förskola. Redan idag upplevs platssituationen på exempelvis förskolan i Almunge som ansträngd. Det vore därför lämpligt att detta beaktas i bygdens fortsatta utbyggnad.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Trafikverkets synpunkt att det är kommunen som bekostar kapacitetshöjande åtgärder samt att det krävs tillstånd för arbete och förläggning av ledning inom allmän väg.

Stadsbyggnadsförvaltningen har haft dialog med Trafikverket kring åtgärder som rör den statliga infrastrukturen. Trafikverket har fått ta del av trafikutredningen. Trafikverkets synpunkter har kompletterats i utredningen. Förslag på utformning av gång- och cykelpassage över Mogavägen har utretts i trafikutredningen.

Läget för den föreslagna bebyggelsen utreddes i tidigt skede i planarbetet (i samband med beslut om planbesked och planuppdrag, 2021). På grund av markförhållandena närmast Mogavägen, som till stor del utgörs av skogsmark med mycket kuperad terräng och berggrund, har det området (inom fastigheten) bedömts som mindre lämpligt för byggnation av bostäder.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Uppsala Vatten & Avfalls påpekande att det inte är möjligt med gemensam entreprenad för byggnation av vatten, avlopp och gata inom planen eftersom den utformas med enskilt huvudmannaskap.

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. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Post Nords information om placering av postlådor för villor och flerbostadshus.

Planbeskrivningen har setts över och justerats gällande formaliafrågor.

Plankartan har justerats så att det centrala grönområdet övergår till allmän plats, park. Inom parkområdets östra del finns bestämmelse om att en lekplats ska anordnas.

Illustrationsplanen som visar förslag på flerbostadshus anger byggrättens maximala utnyttjandegrad. Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek (2000 kvadratmeter) i förhållande till byggrättens storlek (2210 kvadratmeter), möjliggör bildande av endast en fastighet. Bestämmelsen om största byggnadsarea reglerar maximal byggnation inom byggrätten, oavsett vilken typ av bostadshus som uppförs.

Planbeskrivningen har justerats gällande beskrivning av den flexibla byggrätten i sydost.

Bestämmelse om största byggnadsarea har justerats till att omfatta 25 procent av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelsen tillförs inom samtliga byggrätter i planen.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den statliga Mogavägen inte ska ingå i föreslagen detaljplan. Anledningen till att det finns ett glapp mellan föreslagen detaljplan och byggnadsplanen i söder beror på att Mogavägen inte har byggts enligt byggnadsplanens användningsgräns för gata. I granskningsförslaget har plangränsen justerats och lagts i norra vägområdeskanten (det vill säga det område som ingår i väganordningen, som omfattar diken, slänter med mera. I samrådsförslaget var plangränsen lagd i vägkanten).

Områden för odlingslotter har tagits bort och övergått till allmän plats, natur och område för dagvattendamm.

I planbeskrivningens genomförandedel framgår att 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.

Planhandlingarna är utformade enligt principen om universell utformning.

I dagsläget möjliggörs det inte för tillräckligt många bostäder för att motivera nya förskolor och skolor i Almunge. Detta beror till viss del på att Gunsta växer med både inplanerade förskolor och skola. Även i Länna planeras för flera bostäder och möjlighet till en ny förskola. Längs med stråket (väg 282) finns det lediga grundskoleplatser i Knutby, Länna och Danmark samt lediga förskoleplatser i Knutby, Länna, Gunsta och Danmark.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Emilia Hammer
planchef