

Handläggare
Sylvia Fernandez
018-727 4337
sylvia.fernandez@uppsala.se

Datum
2020-08-04

Diarienummer
2019-4311-PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens
sammanträde den 26 augusti 2019

Yttrande över detaljplan för del av Sjöhagen, Almunge, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2018-001921. Remisstid: 6 maj t.o.m. 17 juni 2020. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har beviljats förlängd svarstid till 2 september 2020.

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta

att överlämna yttrande daterat den 26 augusti 2020 till plan- och byggnadsnämnden.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder inom området Sjöhagen i Almunge. Detaljplanen innebär att två nya flerbostadshus får uppföras på Almunge Prästgård 1:51 och två nya lägenheter får uppföras i förlängningen av två befintliga radhus på Almunge Prästgård 1:55. Detaljplanen möjliggör cirka 22 bostäder.

Ärendet

Enligt översiktsplanen är Almunge en av kommunens prioriterade tätorter. Tätorterna ska utvecklas som inbjudande och levande lokalsamhällen som erbjuder tillgång till basservice för orten och omgivande landsbygd, ett varierat bostadsutbud, korta avstånd inom orten, närhet till omgivande natur och landsbygd samt goda pendlingsmöjligheter. En större expansion av de prioriterade tätorterna ska i första hand ske genom planläggning i direkt anslutning till tätorten.

Enligt landsbygdsprogrammet är det viktigt att de prioriterade tätorterna kompletteras med många mindre och billiga bostäder i olika upplåtelseformer. Målsättningen är att planberedskap ska finnas för minst 400 bostäder i de prioriterade tätorterna och att kommunen därför ska prioritera detaljplanarbeten som understödjer målsättningen.

Området Sjöheden ligger i ett halvöppet småbrutet landskap i korsningspunkten mellan två mindre öppna dalgångar. Området gränsar mot skog i norr, jordbruksmark i väster och öster samt halvöppen mark i söder. Planområdet berörs av ett större sammanhängande område som är klassat som kommunal kulturmiljö (U36, Kulturmiljöer i Uppsala kommun). Området omfattar den centrala delen av Almunge socken kring Fladån och sjön Fladen, en jordbruksbygd dominerad av ett flertal större gårdar med bebyggelse från 1700-talet.

Området Sjöheden består av villor, radhus och två flerbostadshus i två våningar, varav det ena är ett servicehus för äldreboende. På Almunge Prästgård 1:51 finns ett flerbostadshus i två våningar, och på södra delen av Almunge Prästgård 1:55 finns tre radhus i en våning.

Detaljplanen innebär att två nya flerbostadshus får uppföras på Almunge Prästgård 1:51 och två nya lägenheter i förlängningen av två befintliga radhus på södra delen av Almunge Prästgård 1:55. De två nya byggnaderna på Almunge Prästgård 1:51 föreslås få en högsta nockhöjd motsvarande två våningar för den västra byggnaden och en våning för den östra byggnaden. Den östra byggnaden planeras bli ett LSS-boende. Kompletteringen med två radhuslägenheter på Almunge Prästgård 1:55 föreslås få en högsta nockhöjd motsvarande en våning, och ska utformas så att de liknar de befintliga radhusen. Bebyggelsen regleras genom en högsta byggnadsarea. Inom Almunge Prästgård 1:51 avsätts ett område som endast är avsett för komplementbyggnader. Komplementbyggnader får uppföras med en högsta nockhöjd på 4,0 meter.

Grundvatten

Planområdet berörs inte av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt.

Planområdet ligger inom delavrinningsområdet Inloppet i Långsjön, som är en del av vattenförekomsten Sävjaån Almunge Långsjön. Området är beläget relativt nära avrinningsområdets utlopp. Sävjaån Almunge Långsjön är klassificerad som en vattenförekomst av länsstyrelsen och Vattenmyndigheterna, och recipienten har måttlig ekologisk status, uppnår ej god kemisk status och har ej klassats för kemisk status utan överallt överskridande ämnen.

Recipienten bedöms ha miljöproblem i form av övergödning, miljögifter samt morfologiska förändringar och kontinuitet. Den senaste miljö kvalitetsnormen säger att Sävjaån Almungesjön Långsjön ska uppnå god ekologisk status år 2027 och god kemisk ytvattenstatus, dock finns ingen tidpunkt fastställd för när det senare ska ha uppnåtts.

Almunge Prästgård 1:55 tillförs vatten från områden utanför planområdet genom avrinning från norr till söder. Till Almunge Prästgård 1:51 tillförs inget dagvatten från områden utanför fastigheten. I stort samlas vatten från båda fastigheterna mot Lillsjövägen mellan de två delarna av Almunge Prästgård 1:55 och avleds vidare västerut. Avrinningen sker mot ett dike (markavvattningsföretaget Lövsta-Almunge kyrkoherdeboställe tf.) som avvattnar Lillsjön mot Sävjaån. Själva planområdet omfattas inte av markavvattningsföretag eller andra mark- eller vattenreglerande bestämmelser.

I den dagvattenutredning som tagits fram görs bedömningen att eftersom exploateringen innebär små förändringar i hårdgöringsgrad och allt vatten kan fördröjas i omkringliggande grönytor, sker ingen betydande ökning av flöde eller föroreningsbelastning till recipienten.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen på fastigheterna kan lösas genom fördröjning i de grönytor som blir kvar inom fastigheterna. Detta bör ske genom avledning av takvatten via stuprör med utkastare till närliggande grönyta, på ett sådant sätt att vattnet sprids över grönytorna. Tillkommande parkeringsyta bör skevas mot grönyta inom fastigheten. Uppfarter bör höjdsättas så att vatten rinner ut mot grönyta. Det regn som faller på grönytor antas fördröjas direkt i grönytan. Vattnet bör rinna ut över grönytan på bred front och det är därför bäst om det inte finns någon kantsten mellan den hårdgjorda ytan och grönytan. Grönytan är mest effektiv om gräsväxten är tät och om ytlaget är genomsläppligt. Om genomsläppligheten på ytan är låg kan slitage uppstå och dessutom krävs större ytor. För att undvika slitage på gräset kan vattnet ledas ut över grönytan med rännalsplattor eller till en grusad yta.

Fem lågpunkter där vatten kan ansamlas vid skyfall har identifierats. Grönytor bör anläggas lägst inom området så att vatten vid kraftiga regn i första hand blir stående på dessa. Instängda utrymmen ska undvikas och det ska finnas ytliga flödesstråk där vattnet kan rinna. En översiktlig bedömning är att ingen av fastigheterna riskerar att översvämmas på grund av höga nivåer/flöden i intilliggande sjö/vattendrag.

Markföroreningar

Enligt den dagvattenutredning som WSP tagit fram, består Almunge Prästgård 1:51 i huvudsak av urberg, men har inslag av både glacial lera och sandig morän. Almunge Prästgård 1:55 består i huvudsak av glacial lera med inslag av urberg i sydöstra hörnet. Lera har låg genomsläpplighet som följd av dess uppsättning av fina fraktioner. Sandig morän har generellt en god genomsläpplighet och även berg kan ha god genomsläpplighet genom infiltration i berget. Genomsläppligheten är generellt medelhög i Almunge Prästgård 1:51 och generellt låg i Almunge Prästgård 1:55.

Enligt planförslaget har det tidigare bedrivits en bilvårdanläggning på Almunge prästgård 1:45, som angränsar till Almunge prästgård 1:51. Det har kommit till miljöförvaltningens kännedom att fastigheten som uppges är felaktig och att bilvårdsanläggningen låg på fastigheten Almunge prästgård 1:36, som avskiljs från Almunge prästgården 1:51 av en mindre väg mellan fastigheterna. Miljöförvaltningen saknar information om den tidigare bilvårdsanläggningens omfattning och det är inte känt om markföroreningar förekommer.

Buller

Planområdet ligger i anslutning till väg 282. Enligt kommunens bullerkartläggning från 2017 ligger Almunge prästgård 1:55 och Almunge prästgård 1:51 inom ekvivalenta ljudnivåer på 40–50 dB.

Luft

Enligt kartor över partikelhalt framtagna av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund (2015) ligger halterna av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) under fastställt normvärde och miljö kvalitetsmål.

Solljus

En solstudie har upprättats för Almunge Prästgård 1:51. Solstudien visar skuggverkan under olika årstider och klockslag. Sammanfattningsvis innebär den nya bebyggelsen ringa skuggpåverkan och försämringar av ljusförhållandena för intilliggande bebyggelse. Solförhållandena för de föreslagna bostadshusens bostadsgård blir gynnsamma under stora delar av året.

Naturmiljö och rekreation

Detaljplanen berör inte några riksintressen för naturmiljön, och det finns inga utpekade naturvärden. Bebyggelsen anpassas till områdets terräng och vegetation så att ett flertal tallar kan sparas på Almunge Prästgård 1:51, och endast en mindre del av en vegetationsklädd höjdtas i anspråk på Almunge Prästgård 1:55.

Detaljplanen berör inte några riksintressen för rekreation och friluftsliv. Detaljplanen förändrar inte strukturen inom området, vilket innebär att allmänheten har samma möjlighet att röra sig inom området som tidigare.

Lantbruk

Planområdet ligger cirka 300 meter väster om Lönebostället på Almunge Prästgård 1:58, som bedriver en ekologisk mjölkgård och som är klassat som ett lantbruk med 100–200 djurenheter.

Den nya bebyggelsen inom planområdet kommer att ramas in av både bebyggelse och trädgårdar mot väster, och park med kuperad terräng mot söder. Den nya bebyggelsen bedöms inte komma att påverkas av störningar från lantbruket på Lönebostället.

Enligt miljöförvaltningens uppgifter finns det inga befogade klagomål från närboende på lantbruksverksamheten.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten, och inom Vattenfalls försörjningsområde. Plats för hämtning av avfall ska ordnas inom kvarteretsmark. 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.

Anna Nilsson
miljödirektör

Bilagor

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan för del av Sjöheden, Almunge, samråd

Handläggare
Sylvia Fernandez
018-727 4337
sylvia.fernandez@ uppsala.se

Datum
2020-08-26

Diarienummer
2019-4311-PL

Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för del av Sjöhagen, Almunge, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2018-001921. Remisstid: 6 maj t.o.m. 17 juni 2020. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har beviljats förlängd svarstid till 2 september 2020.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill föra fram följande synpunkter.

Markföreningar

Vid markarbete bör uppmärksamhet iakttas på tecken av markförening då det eventuellt kan finnas markföreningar på den angränsande fastigheten Almunge Prästgård 1:36. Eventuella markföreningar ska anmälas till miljöförvaltningen.

Lantbruk

Den planerade bebyggelsen ligger inom 300 meter från en aktiv jordbruksverksamhet, där gårdscentrum ligger längst bort med gödselbrunn och betesmark närmare bebyggelse. En aktiv ekologisk jordbruksverksamhet kan innebära spridning av gödselmedel, allergener, luktolägenhet, och transporter som dammar och bullrar.

- Eventuell påverkan av lokalisering av bostäder nära inpå ett aktivt jordbruk behöver utredas med både de framtida boendes och jordbruksverksamhetens behov i åtanke.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Klara Ellström
ordförande

Samuel Lundström
nämndsekreterare