

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2018-001921

Handläggare:
Marie-Louise Elfström 018-727 45 56

Planbeskrivning Detaljplan för del av Sjöhagen, Almunge

Standardförfarande



LAGA KRAFT 2022-01-07

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av detaljplanen	4
Läsanvisningar	4
Handlingar.....	5
Antagandehandlingar	5
Tidigare ställningstagande	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner.....	6
Planens innehåll.....	7
Planens syfte	7
Planens huvuddrag	7
Planområdet	7
Landskapsbild	8
Kulturmiljö	8
Bebyggelse och gestaltning	10
Park och natur	16
Trafik och tillgänglighet	16
Sociala frågor	19
Mark och geoteknik	19
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	19
Hälsa och säkerhet	22
Teknisk försörjning.....	24
Planbestämmelser	25
Användning av mark och vatten	25
Planens genomförande.....	27
Organisatoriska åtgärder	27
Fastighetsrättsliga åtgärder	28
Ekonomiska åtgärder	29
Tekniska åtgärder	29
Planens konsekvenser	31
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	31
Miljöaspekter	32
Sociala aspekter	33
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	34
Översiktsplanen	34
Miljöbalken	34

Medverkande..... 35

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 20 nya bostäder inom området Sjöhagen i Almunge.

Detaljplanen innebär att två nya flerbostadshus på Almunge Prästgård 1:51 och två nya lägenheter i förlängningen av två befintliga radhus på Almunge Prästgård 1:55 får uppföras.

Detaljplanen är i linje med översiktsplanen och landsbygdsprogrammet.

Läsanvisningar

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 bygglovsprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2018-11-22.

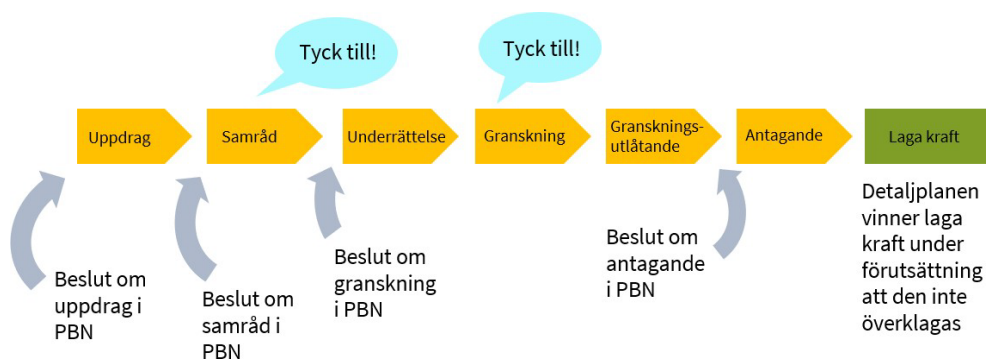



Bild 1 Processpil som beskriver gången i ett planärende enligt standardförfarande.

Handlingar

Antagandehandlingar



Den läser
du nu!

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Dagvattenutredning, WSP, daterad 2020-11-13
- Bilaga till dagvattenutredning, WSP, daterad 2020-11-13
- Solstudier, Metod Arkitekter AB, daterad 2020-03-19
- Trafikutredning, WSP, daterad 2021-02-26

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

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Översiktsplan

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.

Almunge bör kunna utvecklas med maximalt cirka 400 nya bostäder under planperioden, främst i form av småhus men även med inslag av flerbostadshus. Viss förtätning kan ske i stationssamhället. Almunges spridda struktur är svår att förändra eftersom orten omges av områden med höga natur- och kulturmiljövärden och många fornlämningar. Sambanden mellan de olika bebyggelseenklaverna i Almunge bör därför förstärkas genom förbättringar av gång- och cykelmöjligheterna. Förutsättningar för utveckling av verksamheter i strategiska lägen bör tas tillvara.

Landsbygdsprogram

Enligt landsbygdsprogrammet är det viktigt att de prioriterade tätorterna, Almunge, Björklinge, Bälinge, Gunsta, Gåvsta, Jälla, Järlåsa, Knutby, Länna, Lövstalöt, Skyttorp, Storvreta, Vattholma och Vänge kompletteras med många mindre och billiga bostäder i olika upplåtelseformer. Målsättningen för bostadsbyggande är att det ska finnas en ständig planberedskap för minst 400 bostäder i de prioriterade tätorterna och att kommunen därför ska prioritera detaljplanarbeten som understödjer målsättningen.

Detaljplaner

För området gäller Byggnadsplan för Sjöhagen (03-ALM-471 B) fastställd 1952. Den norra delen av Almunge Prästgård 1:51 tillåter bostäder i högst två våningar med en största byggnadsarea på 600 kvadratmeter. Den södra delen av Almunge Prästgård 1:51 tillåter park, plantering. Södra delen av Almunge Prästgård 1:55 tillåter bostäder i högst en våning med en största byggnadsarea på 800 kvadratmeter. Detaljplanen omfattar även en mindre del av Lillsjövägen, som är planlagd för väg, parkering.

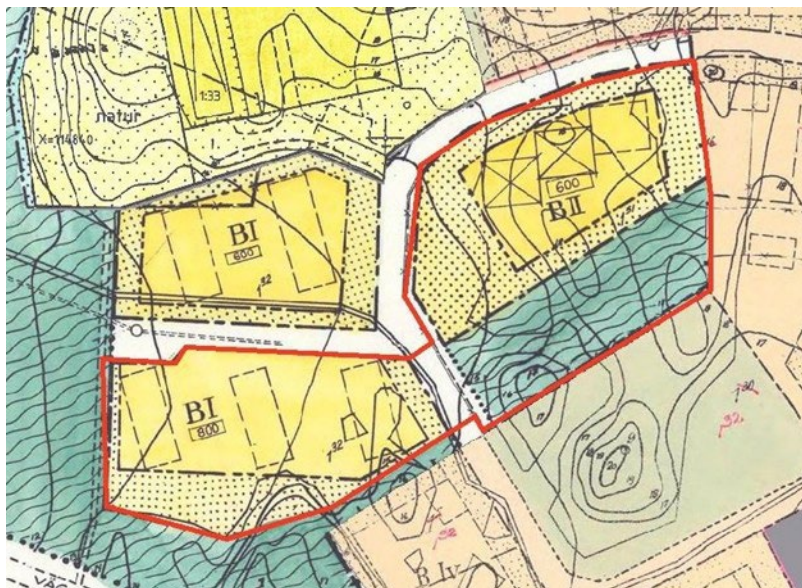


Bild 2 Utdrag från karta som visar gällande planbestämmelser. Planområdet är markerat med röd linje.

Planens innehåll

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 20 nya bostäder inom området Sjöheden i Almunge.

Planens huvuddrag

Detaljplanen innebär att två nya flerbostadshus på Almunge Prästgård 1:51 och två nya lägenheter i förlängningen av två befintliga radhus på Almunge Prästgård 1:55 får uppföras.

De två nya byggnaderna inom Almunge Prästgård 1:51 föreslås utformas i en och två våningar. De två nya radhuslägenheterna på Almunge Prästgård 1:55 föreslås utformas i en våning. Del av Lillsjövägen ingår i planområdet och planläggs som gata.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i bostadsområdet Sjöheden, på norra sidan av väg 282, mellan Almunge Prästgård och Almunge stationssamhälle, cirka två mil öster om Uppsala. Planområdet omfattar cirka 9 300 kvadratmeter.



Bild 3 Orienteringskarta med planområdet markerat med svart cirkel.

Allmän områdesbeskrivning

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

Den omgivande bebyggelsen i Almunge består huvudsakligen av småhus med enstaka inslag av flerbostadshus.

Landskapsbild

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

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. Stora delar av Sjöheden ligger inbäddat i vegetation, vilket innebär att det endast är vissa delar av bebyggelsens ytterkanter som är synliga i landskapet. Bebyggelsen på fastigheten Almunge Prästgård 1:55 är dock synlig från det öppna landskapet i väster och från väg 282. Bebyggelsen på fastigheten Almunge Prästgård 1:51 är synlig inifrån området.

Kulturmiljö

Almunge har anor från 1200-talet. 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. Områdets äldsta bebyggelsehistoria representeras av en koncentrerad bronsåldersmiljö vid Kilsjön. Under järnåldern befolkades de torrlagda områden kring Fladån och sjön Fladen. Vid Hagby finns gravfält av äldre järnålderskaraktär. Gravfält från yngre järnålder finns vid samtliga gårdar och byar i området. Under yngre järnålder anlades även fornborgen i de höglänta delarna norr om Hagby.

Invid Fladån ligger den medeltida kyrkan med sin magnifika klockstapel. I kyrkomiljön ingår även Almunge skola med byggnader från 1900-talets början och framåt. Strax nordväst om kyrkan ligger Almunge prästgård med sin välbevarade 1700-talsbebyggelse. 1884 invigdes järnvägen mellan Länna och Norrtälje och på Lövsta bys marker anlades en station. Omkring stationsområdet växte Almunge station upp. Området bevarar ännu sin karaktär av äldre stationssamhälle.

Området Sjöheden berörs i öster av det omkringliggande landskap som hör till Almunge prästgård, som utgör en miljö som särskilt väl illustrerar områdets kulturhistoriska innehåll (U36:4). Bebyggelsen där utgörs av en prästgård med värdefull och välbevarad 1700-talsbebyggelse. Inom området finns också ett omfattande gravområde i boplatSMiljö och med anslutning till ett äldre broläge (järnålder-historisk tid).



Bild 4 Vy från östra kanten av Sjöheden mot lantbruksfastigheten Lönebostället i öster.



Bild 5 Vy från östra kanten av Sjöheden mot Almunge prästgård i sydost.



Bild 6 Vy från planområdets västra del vid radhusen (Almunge Prästgård 1:55) mot väg 282 i sydväst.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Området Sjöheden består av villor, radhus och två flerbostadshus i två våningar, varav det ena är ett vård- och omsorgsboende för äldre. Inom Almunge Prästgård 1:51 finns ett flerbostadshus i två våningar, och inom södra delen av Almunge Prästgård 1:55 finns tre radhus i en våning.



Bild 7 Vy från Lillsjövägen mot norr och delar av villabebyggelsen i Sjöheden.



Bild 8 Vy från Lillsjövägen mot norr. Till vänster i bilden syns ett rött flerbostadshus, som är ett vård- och omsorgsboende för äldre. Rakt fram i bilden syns planområdets östra del (Almunge Prästgård 1:51) med ett flerbostadshus och parkering.



Bild 9 Vy från Lillsjövägen mot väster. På bilden syns delar av radhusbebyggelsen inom Almunge Prästgård 1:55.



Bild 10 Vy från planområdets västra del mot radhusen (Almunge Prästgård 1:55). En mindre del av en vegetationsklädd höjd ligger inom området.



Bild 11 Vy från östra delen av planområdet (Almunge Prästgård 1:51) mot norr. Området är kuperat och vegetationen utgörs till stor del av tallar.



Bild 12 Vy från Lillsjövägen mot söder. På bilden syns entrésidan av flerbostadshuset inom planområdets östra del (Almunge Prästgård 1:51).

Förändringar

Detaljplanen innebär att två nya flerbostadshus på Almunge Prästgård 1:51 och två nya lägenheter i förlängningen av två befintliga radhus på södra delen av Almunge Prästgård 1:55 får uppföras.

Bebyggelsen regleras genom en högsta byggnadsarea. De två nya byggnaderna inom 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 att uppföras som ett LSS-boende, dvs. en gruppboende för personer med funktionsnedsättningar. I detaljplan regleras dock inte boendeform. Den nya bebyggelsen inom Almunge Prästgård 1:51 utformas i trä med sadeltak. Inom

fastigheten finns områden avsedda endast för komplementbyggnader som får uppföras med en högsta nockhöjd på 4,0 meter.

Tillbyggnad av två radhuslägenheter på Almunge Prästgård 1:55 föreslås få en högsta nockhöjd motsvarande en våning. Fasader ska utformas med gult tegel och sadeltak och taklutning i enlighet med befintlig radhusbebyggelse.



Bild 13 Illustrationsplan. Metod Arkitekter AB.



Bild 14 Sektioner A-A och B-B visar ett möjligt förslag på utformning av de två nya flerbostadshusen, och det befintliga flerbostadshuset på Almunge Prästgård 1:51. Metod Arkitekter AB.



Bild 15 Sektioner C-C och D-D som visar ett möjligt förslag på utformning av de två nya flerbostadshusen, och det befintliga flerbostadshuset på Almunge Prästgård 1:51. Metod Arkitekter AB.



Bild 16 Modellvy mot söder som visar ett möjligt förslag på utformning av de två nya flerbostadshusen, och det befintliga flerbostadshuset på Almunge Prästgård 1:51. Metod Arkitekter AB.



Bild 17 Modellvy mot norr som visar ett möjligt förslag på utformning av de två nya flerbostadshusen, och det befintliga flerbostadshuset på Almunge Prästgård 1:51. Metod Arkitekter AB.

Park och natur

Förutsättningar och förändringar

Området Sjöhagen ligger inom ett större skogsklätt höjdparti med till stor del kuperad terräng. Planområdets östra del (Almunge Prästgård 1:51) är kuperad med berg i dagen och vegetationen domineras av tallar. I söder gränsar Almunge Prästgård 1:51 mot områdets gemensamma park, belägen inom Almunge Prästgård 1:32, som delvis är inbäddad i vegetation. Planområdets västra del (södra delen av Almunge Prästgård 1:55) utgörs av öppen och flack mark samt en mindre del av en vegetationsklädd höjd.

Enligt gällande detaljplan är södra delen av Almunge Prästgård 1:51 planlagd som park, plantering. Parkändamål har aldrig genomförts inom fastigheten och marken ägs inte av kommunen. Denna del av parken föreslås omvandlas till kvartersmark för bostäder.

Ett flertal tallar kommer att kunna sparas trots kompletteringen med ny bebyggelse på Almunge Prästgård 1:51. Kompletteringen av bebyggelsen på Almunge prästgård 1:55 innebär att en liten del av den vegetationsklädda höjden kommer att försvinna.



Bild 18 Vy från planområdets östra del (Almunge Prästgård 1:51) mot norr.

Trafik och tillgänglighet

Gatunät

Planområdet ligger i anslutning till väg 282, där Trafikverket är ansvarig för drift och underhåll. Hastigheten är 60 km/h i anslutning till planområdet.

Årsmeldygnstrafiken var 2 490 fordon vid en mät punkt i närheten av planområdet längs väg 282, vid en mätning utförd 2014.

Infart till Sjöhagen sker från väg 282 och Lillsjövägen, som är utformad som en rundslinga med två korta avsticksvägar i västra och nordöstra delen av området. På Lillsjövägen är hastighetsgränsen 30 km/h med en rekommenderad hastighet på 20 km/h.

Del av Lillsjövägen ingår i planområdet och planläggs som gata med enskilt huvudmannaskap.

En trafikutredning (daterad 2021-02-26) har tagits fram i syfte att kartlägga dagens trafiksituation i området, analysera hur den tillkommande bebyggelsen kan påverka framkomlighet och trafiksäkerhet i området, samt vilka eventuella åtgärder som är lämpliga att genomföra för att förbättra situationen.



Bild 19 Utdrag från Trafikutredning. Skiss alternativa åtgärder. WSP.

Det beräknade trafikflödet visar att området efter exploatering sammanlagt alstrar cirka 320 trafikrörelser per dygn vilket utgör en ökning med 25 % jämfört med idag. Av tillkommande trafik uppskattas huvuddelen använda den västra halvan av Lillsjövägen, mellan anslutningen till väg 282 och Lillsjögården (vård- och omsorgsboende för äldre). I dagsläget föreligger inga framkomlighetsproblem för biltrafiken genom området. Ett ökat trafikflöde ger viss ökad risk för att konflikter uppstår. Varken idag eller vid en framtida exploatering är det antalet fordon som skapar problem utan snarare att biltrafiken kör i en för hög hastighet. Detta gäller hela Lillsjövägen, inte bara den västra delen. Åtgärder som syftar till att sänka hastigheten på hela Lillsjövägen prioriteras. Det rekommenderas att välja åtgärder som både ökar uppmärksamheten och sänker hastigheten i området. Åtgärder som till exempel upphöjda korsningar, breddning av vägen, farthinder och enkelriktning presenteras.

Det är viktigt att den tillkommande utfarten vid den planerade östra byggnaden utformas på ett trafiksäkert sätt. Siktförhållandena är acceptabla med föreslagen utformning. Det är dock viktigt att hastigheterna i anslutning till utfarten hålls nere, förslagsvis genom något typ av farthinder öster om utfarten. Taxi och färdtjänst till och från boendet är nödvändigtvis inte bekanta med området.

Ett alternativ till den södra upphöjda korsningen är ett farthinder vid infarten till området, för att få ned hastigheten då huvudvägen övergår till lokalgata. En upphöjd

korsning har fördelen att den sänker hastigheten även innan själva korsningen och att det fungerar från alla håll. Ett farthinder placerat söder om korsningen sänker hastigheten vid infarten, men förväntas inte att ha lika stor effekt vid utfart från området. Den upphöjda korsningen i norr kan ersättas av ett farthinder på östra sidan av utfarten, för att säkra låg hastighet i den riktning sikten är mest begränsad.

Som ett minimum rekommenderas farthinder/upphöjd korsning vid infarten till området, för att få ned hastigheten så snabbt som möjligt. Detta bör kompletteras med farthinder på Lillsjövägen, för att hålla hastigheten på en låg nivå inom hela området.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg finns längs den norra sidan av väg 282, utanför planområdet. Gång- och cykelvägen sköts av Trafikverket.

För de som kommer till fots eller med cykel från infarten till området kommer den genaste kopplingen från Lillsjövägen till det tillkommande flerfamiljshuset och LSS-boendet vara söder om fastigheterna. Det kan vara bra att ha i åtanke att fotgängare och cyklister kommer vilja nå entréer och cykelparkering söderifrån, i synnerhet vid det nya bostadshuset.

Kollektivtrafik

Väg 282 och sträckan förbi planområdet trafikeras av regionbuss 809, som går mellan Uppsala Centralstation och Knutby, via Almunge. En busshållplats finns i anslutning till Sjöheden.

Parkering och angöring

Parkeringsplatser för boende finns inom kvartersmark för bostäder. För boende inom Almunge Prästgård 1:51 finns parkeringsplatser på fastighetens västra sida. För boende inom Almunge Prästgård 1:55 finns parkeringsplatser i anslutning till Lillsjövägen, norr om radhusen.

Enligt Parkeringstal för Uppsala gäller för bostäder 8 platser för bilparkering/1000 kvm boarea (BOA) och 40 platser för cykelparkering/1000 kvm boarea (BOA). Inom planområdet krävs totalt 21 platser för bilparkering och 100 platser för cykel. Inom Almunge prästgård 1:51 krävs totalt 19 platser för bilparkering och 93 platser för cykelparkering. För kompletteringen med två lägenheter inom Almunge Prästgård 1:55 krävs totalt 2 platser för bilparkering och 7 platser för cykelparkering. Inom Almunge Prästgård 1:51 gäller följande parkeringstal. För befintligt flerbostadshus krävs 9 platser för bilparkering och 40 platser för cykelparkering. För LSS-boendet krävs 4 platser för bilparkering och 20 platser för cykelparkering. För det nya flerbostadshuset krävs 6 platser för bilparkering och 33 platser för cykelparkering.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Den planerade bebyggelsen redovisar att det finns möjlighet att parkera (parkering för rörelsehindrad) och angöra max 25 meter från varje entré. Eventuella 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.

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning. LSS-boendet på Almunge Prästgård 1:51 blir tillgängligt eftersom det utformas i en våning och i tvåvåningshuset blir bottenvåningen tillgänglig.

Sociala frågor

Barnperspektivet

I planen säkerställs korta avstånd till trygga och säkra gång- och cykelvägar, park och grönområden, lekplatser, närhet till naturen samt till förskola och skola, som är viktiga delar ur ett barnperspektiv.

Mark och geoteknik

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.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Förutsättningar

Dagvatten, recipient

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. Recipienten har måttlig ekologisk status men 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 miljökvalitetsnormen 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.

En dagvattenutredning (daterad 2020-11-13) har tagits fram med syfte att utreda vilken påverkan ett genomförande av detaljplanen skulle ge ur ett dagvattenperspektiv, samt att visa på en hållbar dagvattenhantering inom planområdet.

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, som omfattas av torrlägningsföretaget Lövsta-Almunge kyrkoherdeboställe tf, beläget i dalgången väster om Sjöhagen. Diket avvattnar Lillsjön mot Sävjaån.

Lågpunkter och översvämningsrisk

Båda fastigheterna inrymmer lågpunkter där vatten kan ansamlas. Inom Almunge Prästgård 1:51 ligger den största översvämningsrisken kring den befintliga byggnaden, men även centralt i området och i dess västra utkant bildas vattensamlingar i svackor. Större ansamlingar finns i den norra delen av Almunge Prästgård 1:55, där de befintliga byggnadernas uppfarter är drabbade. I den södra delen av fastigheten finns en lågpunkt mellan de två östra byggnaderna. Dit förs vatten från ett större avrinningsområde. Då lågpunkterna fylls upp avrinner vattnet vidare, och lämnar planområdet västerut via Lillsjövägen. En översiktlig bedömning är att ingen av fastigheterna riskerar att översvämmas på grund av höga nivåer/flöden i intilliggande sjö/vattendrag.

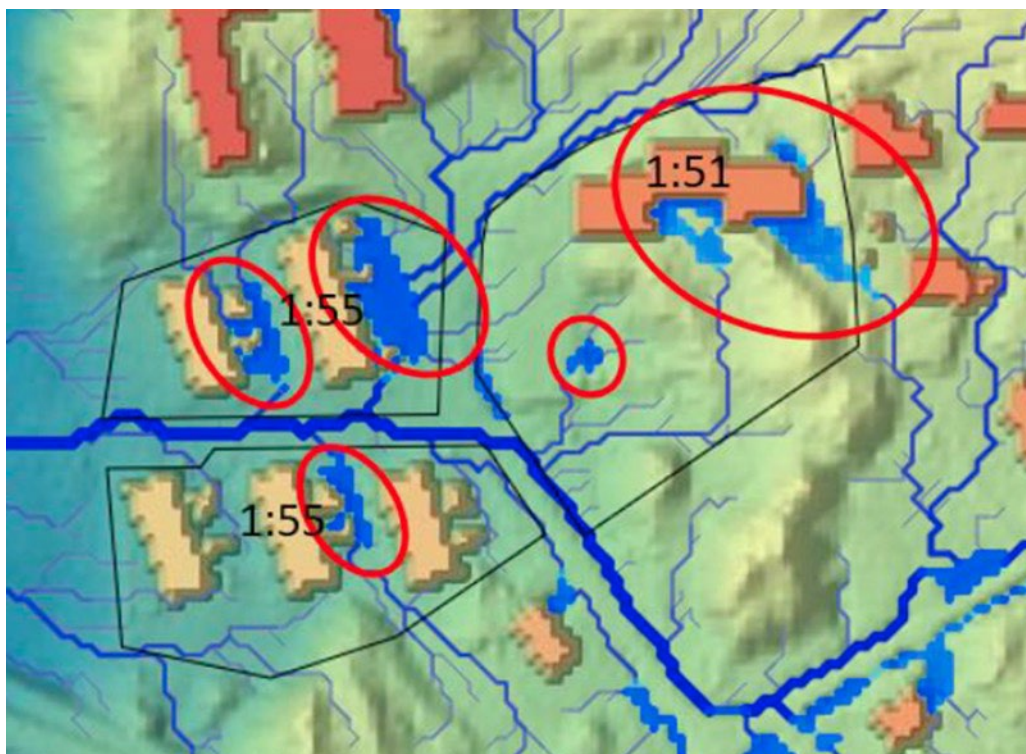


Bild 20 Karta som visar lågpunkter (markerat i rött) och flödesvägar i omkring planområdet. WSP.

Förändringar

Dagvattenhantering

Avrinning av dagvatten sker mot torrlägningsföretaget Lövsta-Almunge kyrkoherdeboställe tf, men i och med fördröjning inom fastigheterna förväntas inte företaget påverkas. Möjligheterna till infiltration av dagvatten till grundvattnet styrs bland annat av markens genomsläpplighet och lutning. Dessa förutsättningar varierar inom planområdet och den dagvattenhantering som föreslagits utgörs av öppna, gröna lösningar vilket gynnar infiltration. Avledning av takvatten sker via stuprör med utkastare till närliggande grönyta, på ett sådant sätt att vattnet sprids över grönytor. Tillkommande parkeringsyta och uppfarter bör skevas mot grönyta inom fastigheten. Enligt en översiktlig bedömning kan alla grönytor på fastigheterna användas för fördröjning förutsatt att stuprör placeras med hänsynstagande till topografien. Lågpunkter i grönytor får inte överbelastas med dagvatten som inte kan rinna vidare. Det regn som faller på grönytor antas fördröjas direkt i grönytan. För att säkerställa att

kvarvarande grönytor är tillräckliga har den area som krävs för fördröjning av 20 mm nederbörd på de hårdgjorda ytorna (befintliga och planerade) beräknats. Vattenansamlingar vid skyfall kan med korrekt höjdsättning lämna planområdet via ytliga flödesvägar. Höjdsättning bör ske så att byggnader anläggs högst, med gårdsyta något lägre och lutandes bort från byggnaderna. Grönytor bör anläggas lägst så att vatten vid kraftiga regn i första hand blir stående på dessa. Instängda utrymmen ska undvikas och det ska finnas flödesstråk där vattnet kan rinna.

Översvämningsrisk

Planområdets dagvatten avrinner till det befintliga diket, torrlägningsföretaget Lövsta-Almunge kyrkoherdeboställe tf, som ligger i dalgången väster om planområdet. Vid extrema regn stiger vattnet på torrlägningsföretagets båtnadsområde (dvs. det geografiskt avgränsade området som ingår i torrlägningsföretaget). Planområdets befintliga höjder, där tillkommande byggnader ska placeras, ligger dock med god marginal över diket och hela båtnadsområdets nivå. Förutsatt att ytliga flödesvägar säkerställs inom planområdet kommer befintlig och planerad bebyggelse därför inte att drabbas av översvämnning. Det huvudsakliga flödet ut ur området sker mot väster längs Lillsjövägen.

Ovan angivna lösningar medför att ingen betydande påverkan på grundvattnet sker till följd av planerad byggnation. Planerad bebyggelse medför inte heller någon betydande ökning av föroreningsbelastning på recipient.



Bild 21 Bild som visar förslag till dagvattenhantering. WSP.

Dagvattenavrinningens påverkan på angränsande fastigheter

En bilaga till dagvattenutredning (daterad 2020-11-13) har tagits fram i syfte att besvara frågeställningar gällande påverkan på dagvattenavrinning till angränsande fastigheter Almunge Prästgård 1:45 och Almunge Prästgård 1:50, vad händer vid häftiga regn samt hur stor andel yta som kan hårdgöras inom fastigheten Almunge Prästgård 1:51. Bilagan ska läsas tillsammans med dagvattenutredningen (daterad 2020-11-13).

Utifrån studier av befintliga höjder bedöms att fastigheter öster om planområdet inte kommer påverkas av dagvattenavrinning från fastigheten Almunge Prästgård 1:51. I och med att det observerats problem med dagvatten inom och i anslutning till planområdet, som inte varit uppenbara utifrån de underlag som dagvattenutredningen utgick från, bör ett avskärande avrinningsstråk anläggas vid fastighetens östra gräns. Markhöjderna kommer att ändras i och med föreslagen exploatering. Det är viktigt att beakta höjdsättning i följande skeden för att säkerställa att inte angränsande fastigheter tillförs ökade dagvattenflöden. Vid skyfall bedöms inte heller angränsande fastigheter påverkas av avrinning från Almunge Prästgård 1:51. Det föreslagna alternativet med ett avskärande avrinningsstråk i fastighetsgräns skulle, enligt en översiktlig bedömning, vidare garantera att ingen påverkan sker.

Vid skyfall kommer vattnet att rinna ytligt över de gräsytor där fördröjning har föreslagits ske. Vid byggnation på Almunge Prästgård 1:51 är det av stor vikt att säkerställa att den lågpunkt som finns söder om befintlig byggnad inte blir ett instängt område mellan byggnaderna utan att utrymme lämnas för en ytlig flödesväg bort från byggnaderna. Planerad byggnad är placerad på den svacka som idag avvattnar lågpunkten. Vattnet leds med fördel västerut, mot parkeringsplatsen.

Det föreslås också att man i och med exploateringen ska se över situationen vid den norra delen av Almunge Prästgård 1:55, där en större lågpunkt förekommer. Den befintliga flödesvägen längs Lillsjövägen som går genom mitten av fastigheten kan behöva byggas om till ett större och mer uttalat dike. Eventuella instängda lågpunkter avhjälpas genom att säkerställa ytliga flödesvägar, för ungefärlig placering och tänkt flödesriktning se WSP:s förslag till dagvattenhantering.

Inom den södra delen av Almunge Prästgård 1:55 sker delar av den ytliga avrinningen mot norr, mot Lillsjövägen, medan delar lämnar fastigheten åt väster. Förlängning av det mellersta av husen på den södra delen av fastigheten förhindrar att flöde sker söder om husen från östra till västra delen av området, eftersom huset hamnar i anslutning till befintlig kulle. Det vatten som tillförs de östra delarna söderifrån kommer därmed även fortsättningsvis att flöda mellan det östra och det mellersta huset upp mot Lillsjövägen. Det är därför viktigt att denna flödesväg lämnas öppen. De nya lägenheterna måste höjdsättas så att de ligger högre än Lillsjövägen.

Hälsa och säkerhet

Buller

För planer påbörjade efter 1 januari 2015 (planuppdrag) gäller kraven i trafikbullerförordningen.

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 miljökvalitetsmål.

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.

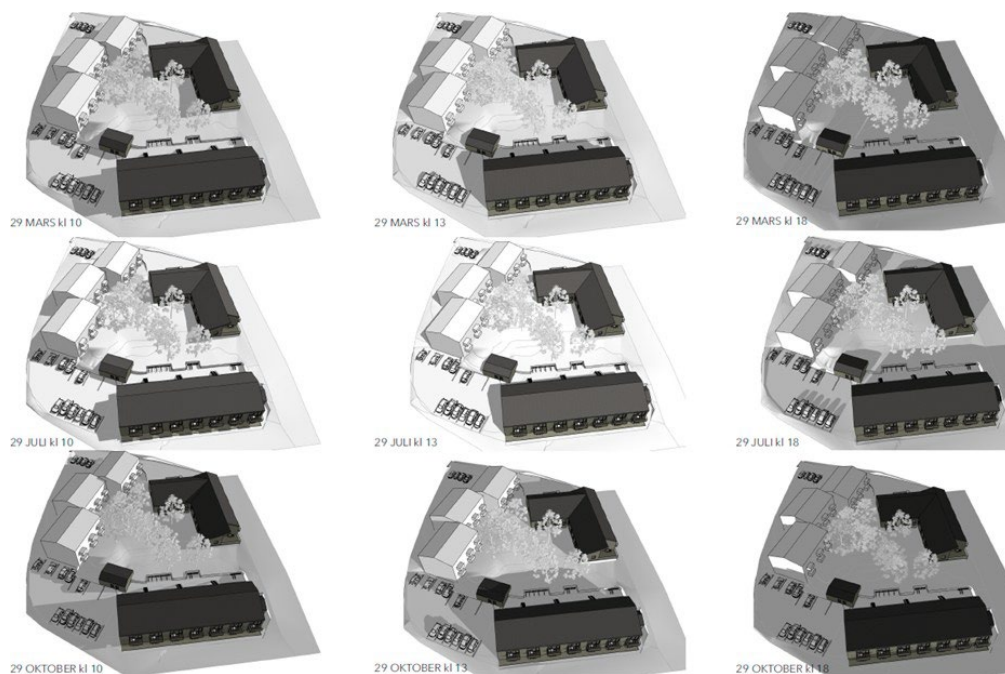


Bild 22 Solstudie upprättad för Almunge Prästgård 1:51. Metod Arkitekter AB.

Närhet till 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 är centralt belägen i bostadsområdet Sjöhagen, och kommer att ramas in av bebyggelse och trädgårdar mot öster, samt park med kuperad terräng mot söder. Enligt Socialstyrelsen rekommenderas ett skyddsavstånd på 200 meter mellan djurhållning och bostadsbebyggelse. Avståndet är dock inget absolut mått utan endast en riktlinje. De avstånd som ska tillämpas kan inte heller vara desamma på landsbygd som inom detaljplanlagd tätbebyggelse. Djurhållningen på Lönebostället ligger på ett avstånd från planerad bostadsbebyggelse som betydligt överstiger det av Socialstyrelsen rekommenderade skyddsavståndet. Djurhållningen är också redan etablerad och toleransen mot olägenheter i form av gödSELLUKT med mera måste därför vara förhållandevis hög för dem som väljer att bosätta sig i det område där planområdet är beläget. I närområdet för den planerade bostadsbebyggelsen finns dessutom redan befintlig planlagd bostadsbebyggelse. Ett uppförande av ny bostadsbebyggelse enligt föreslagen detaljplan kan därför inte anses olämpligt med hänsyn till de boendes hälsa. Föreslagen bostadsbebyggelse kan inte heller antas komma att inverka på möjligheterna att bedriva djurhållning på fastigheten mer än vad den redan befintliga bostadsbebyggelsen gör. Den föreslagna bebyggelsen bedöms därmed inte strida mot bestämmelserna i 2 kap. 3 § PBL eller 3 kap. 1 § miljöbalken.

Markföroreningar

Vid markarbete bör uppmärksamhet iakttas på tecken av markförorening. Eventuella markföroreningar ska anmälas till miljöförvaltningen.

Brand

Tillgång på vatten för brandsläckning är en nödvändighet för att kunna göra snabba och effektiva räddningsinsatser. En brandpost finns på Lillsjövägen i höjd med Almunge Prästgård 1:55. Med föreslagen utformning blir avståndet från brandposten till det planerade LSS-boendet för långt. En ny brandpost ska placeras i närheten av in- och utfarten till LSS-boendet för att säkerställa vattentillgång vid en brand i boendet eller de nordöstra delarna av Sjöhagen.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Anläggningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Befintlig byggnad på Almunge prästgård 1:51 är försedd med hängrännor och stuprör där ungefär hälften av takets yta leds i ledning och hälften sprids ut på omkringliggande grönyta. Parkeringsplatsen sluttar söderut och avrinner mot parkmark. Från radhusen på Almunge Prästgård 1:55 leds allt takvatten ut på gräsytan kring husen. Uppfarter är försedda med dagvattenbrunnar vars ledningar ansluter till ledningar i Lillsjövägen. Fastigheterna omges till viss del av vägdiken. Se även Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.

Avfall

Plats för hämtning av avfall ska ordnas inom kvartersmark. Platsen ska kunna nås utan att avfallsfordon måste backa, och utformningen ska överensstämma med Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Dragvägen för kärl ska vara hårdgjord, utan nivåskillnader och maximalt 10 meter lång.

För det västra bostadshuset inom Almunge Prästgård 1:51 ordnas hämtning av avfall i anslutning till den västra parkeringen, och för det östra bostadshuset ordnas hämtning av avfallet i anslutning till det befintliga bostadshusets hämtningsställe för avfall, dvs. inom nära avstånd till Lillsjövägen. För de nya radhusen inom Almunge Prästgård 1:55 kommer hämtning av avfall ske i anslutning till befintligt hämtningsställe för radhusbebyggelsen, dvs. i anslutning till områdets parkering.

El

Planområdet ligger inom Vattenfall Eldistributions försörjningsområde.

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. Flertalet fastigheter i Sjöheden har bergvärme som värmeanläggning. Detaljplanen reglerar inte vilken energikälla som ska användas.

Tele och bredband

IP Only Networks AB och Skanova har nätverk inom eller i nära anslutning till planområdet.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten


Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

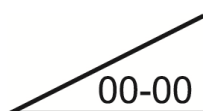
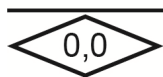
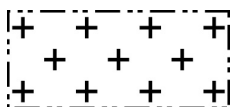
Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA₁	<i>Gata</i> Del av Lillsjövägen ingår i planområdet.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<i>Bostäder.</i> Detaljplanen möjliggör användning av bostäder.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
e₁₀	<i>Största byggnadsarea är angivet i värde i m².</i> Syftet med bestämmelsen är att begränsa omfattningen av på den tillkommande bebyggelsen för att säkerställa en god boendemiljö med en tillräckligt stor bostadsgård.
	<i>Marken får inte förses med byggnad</i> Syftet med bestämmelsen är att avgränsa den tillkommande bebyggelsens utbredning.

Planbestämmelse**f₁****f₂****f₃****f₄****f₅****b₁****Beskrivning och motiv**

Endast komplementbyggnad får placeras.

Motivet är att ge plats för en bostadsgård med möjlighet till mindre förråd och skärmtak för cyklar med mera.

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Med nockhöjd menas byggnadens högsta höjd. Bestämmelsen säkerställer att byggnader utformas med en högsta nockhöjd som motsvarar en och två våningar. Syftet är att skapa en bebyggelse som förhåller sig väl till omgivande befintlig bebyggelse.

Största takvinkel är angivet värde i grader.

Bestämmelsen säkerställer att tillägget av radhuslägenheter ges samma utformning som befintliga radhus.

Endast flerbostadshus.

Bestämmelsen säkerställer att kompletteringen av bebyggelse utformas som flerbostadshus. Enstaka tillägg av flerbostadshus i Almunge överensstämmer med översiktsplanens och landsbygdsprogrammets målsättning.

Endast radhus.

Bestämmelsen syftar till att tillägget utformas som radhus.

Fasad ska utformas med gult tegel och sadeltak.

Bestämmelsen syftar till att tillägget av radhuslägenheter ges samma utformning som befintliga radhus.

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

Bestämmelsen reglerar komplementbyggnaders högsta höjd för att åstad-komma en god helhet.

Fasad ska utformas i trä med sadeltak

Syftet är att säkerställa att ett sammanhållet uttryck skapas i området.

Endast 80,0 % av fastighetsarean får hårdgöras.

Bestämmelsen reglerar att tillräcklig andel grönyta för dagvattenhantering skapas.

Administrativa bestämmelser

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

Genomförandetiden är 5 år.

Genomförandetiden är motiverad utifrån omfattningen på byggprojektet.

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

a₁

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Bestämmelsen anger att Lillsjövägen har enskilt huvudmannaskap.

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för åtgärder inom kvartersmark och ersättning av lekutrustning samt anläggande av ny gångstig inom Almunge Prästgård 1:32. Kostnader för anläggningar som berör planen regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Lillsjövägen ingår i Almunge Prästgård ga:1 som förvaltas av Lillsjöns vägsamfällighet, vilket innebär att de ansvarar för drift, skötsel och underhåll av gatan. Huvudmannaskapet regleras med administrativ bestämmelse på plankartan.

Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap för väg

Detaljplanen är belägen i tätorten Almunge som omfattas av enskilda vägar (förutom väg 282, som är statlig). Detaljplanen kan därför ses som ett tillägg i ett område där samtliga omgivande vägar utformats med enskilt huvudmannaskap. En fortsatt enhetlig förvaltning inom området bör leda till en fortsatt ekonomisk och rationell skötsel.

Planområdet utgör ett mindre tillägg inom en befintlig bebyggelsegrupp (Sjöhagen) med enskild väg, som utgör en egen enklav, som inte bedöms vara av allmänt intresse då den inte leder vidare till annat bostadsområde eller annan plats.

Planavtal

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska ha upprättats och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalet ska bland annat reglera kostnader för planens genomförande. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för sina åtaganden på allmän plats gällande anläggningar utanför planområdet.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Almunge Prästgård 1:51, som ägs av Almunge Bostäder Ett AB och södra delen av Almunge prästgård 1:55, som ägs av Almunge Bostäder Två AB. Fastigheten där vägen är belägen är Almunge Prästgård 1:32, som ägs av Uppsala kommun. Vägen i sig utgörs dock av Almunge Prästgård ga:1 och förvaltas av Lillsjöns vägsamfällighet.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Förutsättningar

Planområdet utgörs av fastigheterna Almunge Prästgård 1:51 och södra delen av Almunge Prästgård 1:55, samt en mindre del gata (Lillsjövägen).

Södra delen av Almunge Prästgård 1:51 ligger inom allmän plats, park.

Förändringar

Allmän plats, park, på Almunge Prästgård 1:51 övergår till kvartersmark för bostäder.

Den del av Lillsjövägen som delar av Almunge Prästgård 1:55 i två delar, ingår idag inte i den befintliga gemensamhetsanläggningen, Almunge Prästgård ga:1 som förvaltas av Lillsjöns vägsamfällighet. Det kan vara lämpligt att denna del av vägen också inkluderas och förvaltas av Lillsjöns vägsamfällighet. För att denna fråga ska kunna prövas behöver berörd fastighetsägare ansöka om en lantmäteriförrättning för omprövning av den befintliga gemensamhetsanläggningen.

Detaljplanen medför en ökad belastning för gemensamhetsanläggningen, Almunge Prästgård ga:1, i och med ökade bygggrätter på Almunge Prästgård 1:51 och 1:55. Det i sig gör också att gemensamhetsanläggningen kan behöva omprövas för att ge fastigheterna ändrade andelstal.

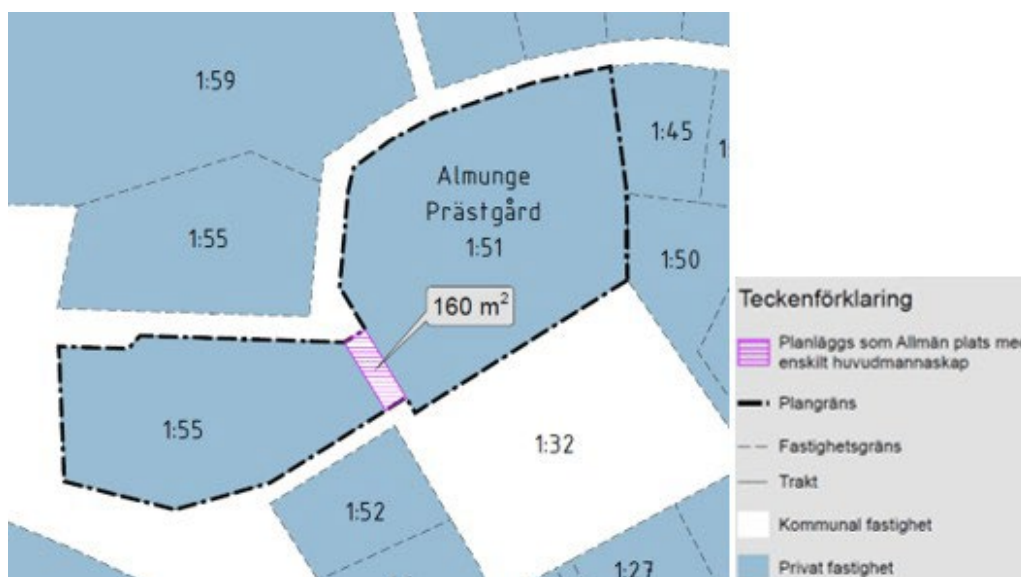


Bild 23 Illustration som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Om det inte finns avtal är det exploatören som bekostar flytten.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram som visar att det finns förutsättningar för att omhänderta dagvatten inom planområdet enligt Uppsala Vatten och Avfalls riktlinjer. Det har också tagits fram en bilaga till dagvattenutredningen i syfte att besvara frågeställningar gällande påverkan på dagvattenavrinning till angränsande fastigheter, samt hur stor andel yta som kan hårdgöras inom fastigheten. Se avsnittet Vattenmiljögrundvatten och dagvatten.

Solstudie

En solstudie har upprättats för Almunge Prästgård 1:51. Solstudien visar skuggverkan under olika årstider och klockslag, som visar att solförhållandena för de föreslagna bostadshusens bostadsgård blir gynnsamma under stora delar av året.

Trafik

Trafikutredning har upprättats i syfte att kartlägga dagens trafiksituation i området, analysera hur den tillkommande bebyggelsen kan påverka framkomlighet och trafiksäkerhet i området, samt vilka eventuella åtgärder som är lämpliga att genomföra för att förbättra situationen.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar, eller påverkan på annan befintlig teknisk anläggning, ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Ledningar

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Följande ledningsägare har ledningar inom eller i nära anslutning till planområdet:

- Telia Sonera Skanova Access AB
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- IP- Only Networks AB informerar om att vid arbeten i närheten av befintliga ledningar behöver försiktighet iakttas så att inte skada uppkommer.
- Vattenfall Eldistribution AB har elanläggning inom Almunge Prästgård 1:51 som måste flyttas för att byggnation ska vara möjlig.
- Uppsala Kommun, Gatu- och trafikkontoret belysning

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Brandpost

En ny brandpost ska placeras i närheten av in- och utfarten till LSS-boendet för att säkerställa vattentillgång vid en brand i boendet eller de nordöstra delarna av Sjöhamnen.

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 kap. 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 kap. 6§

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

PLANEN, miljöbedömningsförordningen 5§ 1, a-d

Detaljplanen avser möjliggöra nya bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse. Detta bedöms ge en mycket begränsad påverkan på miljön. Detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanen, landsbygdsprogrammet och motverkar inga lokala, regionala eller nationella mål.

PLATSEN, Miljöbedömningsförordningen 5§ 2, 8, 9

Planområdet har inte någon erkänd skyddsstatus, nationellt, inom EU eller internationellt eller påverkan på sådana områden. Det finns inga kända miljöproblem på platsen i form av till exempel kända markföroreningar. Planområdet bedöms inte påverkas av någon buller- eller luftproblematik. Planområdet ligger inom område som bedöms med tämligen goda uttagsmöjligheter för grundvatten (urberg).

Planområdet utgörs av kuperad mark (öster) och flack mark (väster). För att säkerställa en god dagvattenhantering ska det under framtagandet av detaljplanen göras en dagvattenutredning.

PÅVERKAN, Miljöbedömningsförordningen 5§3, 4, 5, 6

Detaljplanens genomförande bedöms ha påverkan på den norra delen av befintlig park (park, plantering), som i gällande detaljplan ingår i Almunge Prästgård 1:51, och som kommer omvandlas till kvartersmark för bostäder. I detaljplanearbetet kommer att övervägas byggnaders placering för att skapa acceptabla avstånd till befintlig bebyggelse inom Almunge Prästgård 1:51. För att säkerställa att goda klimatförhållanden uppnås inom Almunge Prästgård 1:51 ska det under framtagandet av detaljplanen göras en sol- och skuggstudie. Kompletteringen av ny bebyggelse inom Almunge Prästgård 1:51 kommer att vara synlig inifrån Sjöheden, vilket innebär en lokal och begränsad påverkan på landskapsbilden. Kompletteringen av ny bebyggelse inom Almunge Prästgård 1:55 kommer vara synlig sett från väster och väg 282, vilket bedöms medföra en ytterst marginell inverkan på landskapsbilden.

Undersökningssamråd

Länsstyrelsen har tagit ställning till undersökningen under samrådet för detaljplanen (2019-08-09). Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 § miljöbalken.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutade i samband med granskning att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Miljöaspekter

Landskapsbild

Den nya bebyggelsen innebär en mindre förtätning av området Sjöheden. Kompletteringen av bebyggelse på Almunge Prästgård 1:55 innebär en ytterst marginell påverkan på landskapsbilden sett utifrån det öppna landskapet. Kompletteringen av ny bebyggelse på Almunge Prästgård 1:51 innebär en lokal påverkan på landskapsbilden sett inifrån området Sjöheden.

Den sydöstra byggrätten inom Almunge Prästgård 1:51 uppförs i en våning. Eftersom den ligger högre i terrängen än den planerade tvåvåningsbyggnaden i väster, kommer byggnadernas taknockar ligga på ungefär samma höjd, vilket skapar en harmoni mellan byggnadsvolymer.

Kulturmiljö

Området Sjöheden berörs av kommunal kulturmiljö (U36) och av det omkringliggande landskap som hör till Almunge prästgård i öster, som utgör en miljö som särskilt väl illustrerar områdets kulturhistoriska innehåll (U36:4).

Kompletteringen av ny bebyggelse berör inte kulturmiljöområdet tillhörande Almunge prästgård

Naturmiljö

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 höjd tas i anspråk på Almunge Prästgård 1:55.

Rekreation och friluftsliv

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.

Mark och vatten

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet miljöbalken för recipienten Sävjaån Almunge Långsjön. Ett genomförande av detaljplanen innebär fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmark, och bedöms därmed inte leda till negativ påverkan på mark eller vatten.

Resurshushållning

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

Hälsa och säkerhet

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande påverkan på omgivningen. Omgivningen bedöms inte ha negativ påverkan på den föreslagna bebyggelsen. Inga samlade effekter bedöms uppstå med avseende på buller, luft, trafik med mera.

Sociala aspekter

Trygghet

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

Tillgänglighet

Bebyggelsen utformas med hänsyn till terrängen. Närheten till kollektivtrafik och gång- och cykelbanor ger hög tillgänglighet till området.

Barn- och äldreperspektiv

I Almunge tätort finns förskola och skola (F-9), vilket gör det möjligt för fler barn att gå i förskola/skola nära sina hem. Ett utvecklat gång- och cykelvägnät samt kollektivtrafik gör det möjligt för alla att röra sig tryggt och säkert mellan bostad, skola och övriga målpunkter inom Almunge.

Mötesplatser

I Sjöhamnen finns en park med tillgång till lekredskap och sittplatser.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Detaljplanen är ett led i att utveckla tätorten Almunge som pekas ut i översiktsplanen.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör inga riksintressen.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Mottagande recipient för dagvatten från planområdet är Sävjaån Almunge Långsjön, som är klassificerad som vattenförekomst av länsstyrelsen och har uppsatta miljökvalitetsnormer (MKN). Enligt utförd dagvattenutredning kan dagvatten hanteras inom planområdet så att MKN för Sävjaån Almunge Långsjön inte bedöms riskeras av exploateringen. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och Almunge Bostäder Ett AB.

Illustrationer och övriga illustrationer har tagits fram av Metod Arkitekter AB.
Medverkande konsulter har varit WSP.

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

Lena Mattson, kartingenjör, GSN Geodata
Karin Varberg, projektledare, Mark- och exploatering
Anders Håkman, trafikplanerare, Trafik och samhälle
Lotta Pettersson, bygglov

Planhandlingarna har granskats av kvalitetsgruppen inom planenheten.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2020-12-04

Pernilla Hessling
detaljplanechef

Marie-Louise Elfström
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd 2020-04-23
- Granskning 2020-12-17

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2021-04-29

Laga kraft: 2022-01-07