

Handläggare  
Maria Hedberg  
018-727 49 05

Diarienummer  
PBN 2018-003099

## Planbeskrivning

### Detaljplan för Almunge brandstation

Standardförfarande



**Det här är ett förslag till detaljplan SAMRÅDET pågår mellan 17 december 2019 och 11 februari 2020**

## INLEDNING

### Sammanfattning av planförslaget

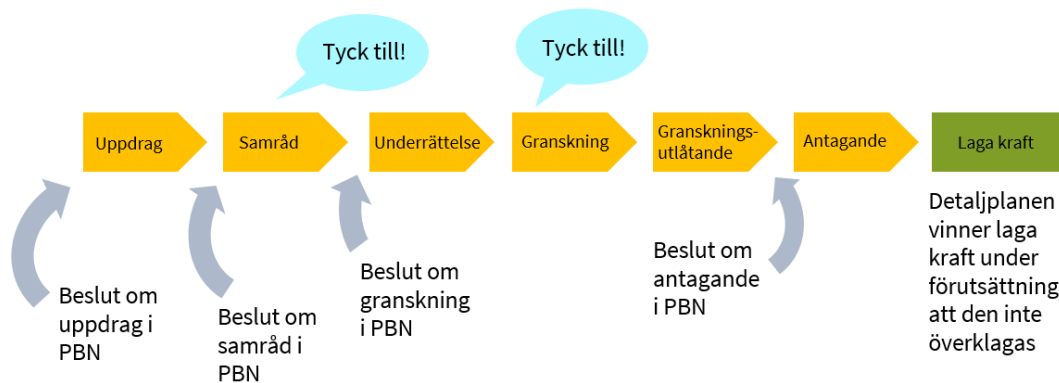
Syftet är att möjliggöra uppförande av en brandstation med lämpliga kringtytor i Almunge. Brandstationen planläggs på befintlig ängsmark som är planlagd som *park eller plantering*.

### 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 bygglovprövning.

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 2019-03-14



## HANDLINGAR

### Samrådshandlingar

#### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Den läser du nu!

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Fastighetsförteckning\*

Geoteknisk undersökning, 2017-11-20, rev 2019-05-15, Bjerking AB.

Dagvattenutredning, 2019-09-25, Sweco Environment AB.

Trädinventering, 2019-09-11, Sweco Architects AB.

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kontaktcenter på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

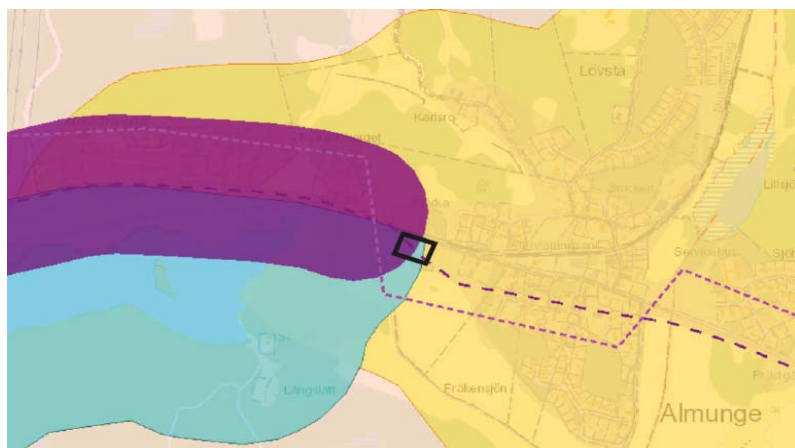
## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>INLEDNING</b> .....	<b>2</b>
Sammanfattning av planförslaget .....	2
Läsanvisningar .....	2
<b>HANDLINGAR</b> .....	<b>2</b>
Samrådshandlingar .....	2
Övriga handlingar .....	2
<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b> .....	<b>3</b>
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>4</b>
Översiktsplan .....	4
Detaljplaner .....	4
<b>PLANENS INNEHÅLL</b> .....	<b>5</b>
Planens syfte .....	5
Planens huvuddrag .....	5
Planområdet .....	5
Landskapsbild .....	6
Bebyggelse och gestaltning .....	6
Kulturmiljö .....	7
Natur .....	8
Trafik och tillgänglighet .....	9
Mark och geoteknik .....	11
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten .....	11
Hälsa och säkerhet .....	13
Teknisk försörjning .....	14
Planbestämmelser .....	15
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>16</b>
Organisatoriska åtgärder .....	16
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	17
Ekonomiska åtgärder .....	19
Tekniska åtgärder .....	19
<b>PLANENS KONSEKVENSER</b> .....	<b>20</b>
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel .....	20
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN</b> .....	<b>20</b>
Översiktsplanen .....	20
Miljöbalken .....	20
Medverkande .....	21

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

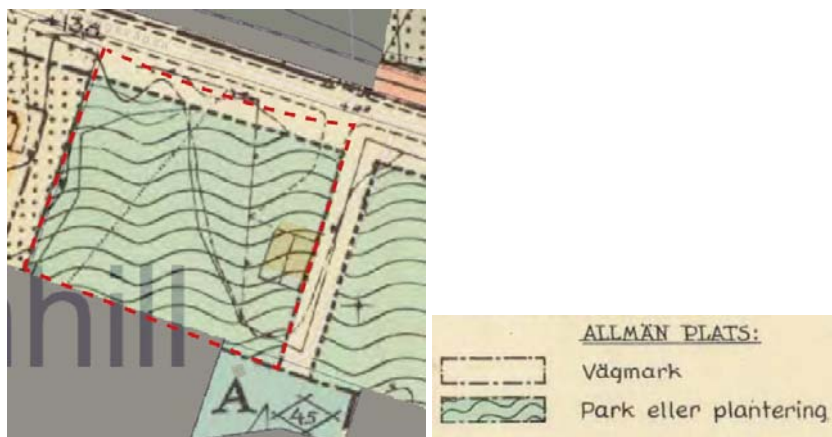
Planområdet ligger inom tätorten Almunge, som är utpekad som en prioriterad tätort i översiktsplanen. De prioriterade tätorterna utgörs av kommunens större tätorter som ligger bra geografiskt i det regionala kollektivtrafiksystemet. De prioriterade tätorterna är också stödjepunkter för basservice. Planområdet omfattas även delvis av å- och sjöstråket mellan staden och Almunge samt av ett vägreservat för väg 282. För å- och sjöstråket är målet att det ska finnas möjligheter till rörelser och vistelse med vattenkontakt, vistelseytor och rörelsestråk; ekologiska samband mellan växter och djur samt vatten med god ekologisk och kemisk status på sikt. Vägreservatet sträcker sig från Uppsala stad och fram till planområdet med syftet att skapa handlingsfrihet för en ny transportinfrastruktur, möjliggörande av prioritering för kollektivtrafik och att minska trängsel för gång-, cykel- och kollektivtrafik på väg 282.



Utdrag ur ÖP 2016. Planområdet omfattas av områdena prioriterad tätort (gul), å- och sjöstråk (turkos) och vägreservat (lila) och landsbygd (ljusrosa). Planområdet ligger inom den svarta rutan.

### Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av *Byggnadsplan för Almunge stationssamhälle*, diarienummer 03-ALM-456, upprättad 1961. I detaljplanen är planområdet planlagt som allmän plats för vägmark samt park eller plantering.



Utdrag ur gällande detaljplan, planområdet är markerat med röd streckad linje.

## PLANENS INNEHÅLL

### Planens syfte

Syftet är att möjliggöra uppförande av en brandstation med lämpliga kringtytor i Almunge.

### Planens huvuddrag

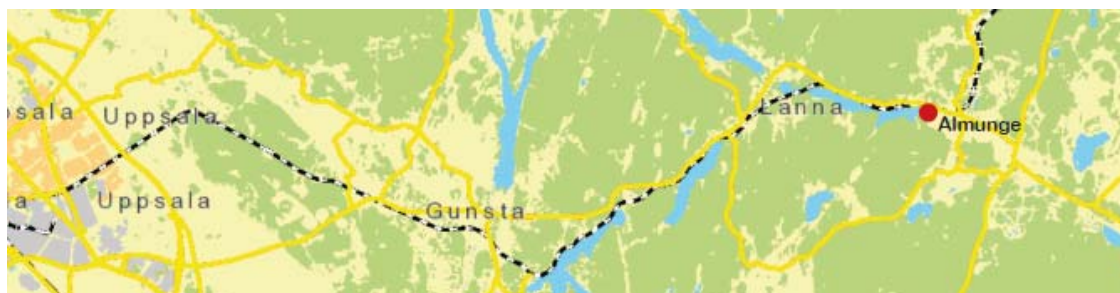
Byggherren Uppsala kommun Förvaltningsfastigheter AB önskar pröva en ny lokalisering för en deltidbrandstation i Almunge då dess nuvarande läge inte uppfyller verksamhetens krav. Den föreslagna placeringen vid väg 282 har bedömts som lämplig utifrån räddningstjänstens behov och förutsättningar.

Planområdet är en del av den privatägda fastigheten Almunge-Lövsta 2:4. Uppsala kommun Förvaltningsfastigheter AB som är sökande för detaljplanen kommer att förvärva delar av fastigheten i samband med planläggningen för att sedan hyra ut till brandförsvaret. Planområdet är ca 4 000 kvadratmeter och planerad byggnad cirka 430 kvadratmeter.

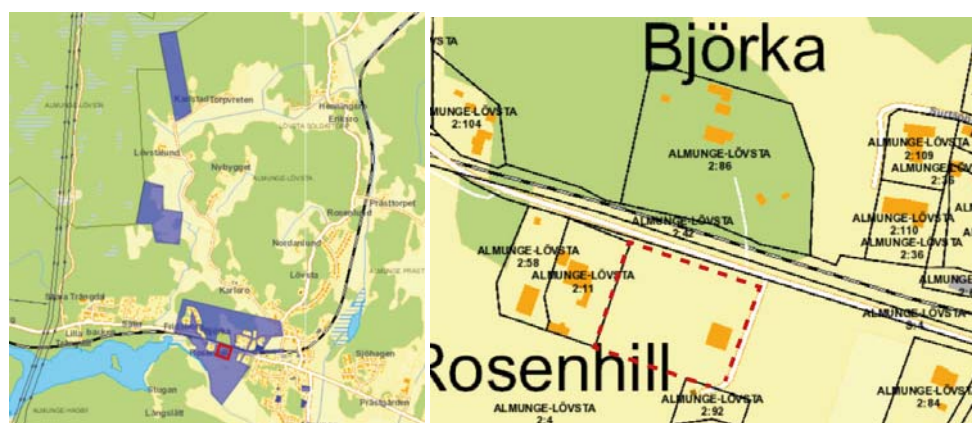
### Planområdet

#### Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i tätorten Almunge, cirka 30 kilometer öster om Uppsala och angränsar till väg 282 (Almungevägen) som är en statlig väg. Planområdet omfattar cirka 4 000 kvadratmeter.



Översiktlig orienteringskarta med planområdet markerat i rött.



Planområdet ligger inom fastigheten Almunge 2:4, som visas i lila i den vänstra bilden. I den inzoomade bilden till höger syns planområdets läge inom fastigheten. Planområdet ligger inom röd markering.

## Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i tätorten Almunge och angränsar till väg 282. Tätorten Almunge har anor från 1200-talet och utgörs av ett stationssamhälle i väster och en kyrkby i öster. Almunge är omgivet av ett kulturlandskap med höga natur- och kulturvärden. På planområdet står en garagebyggnad, men i övrigt består det av obebyggd naturmark.

## Landskapsbild

Landskapet är kuperat och småbrutet. Kring sjön Fladen och Fladån breder större slättområden ut sig och utgörs av före detta ängsmarker som uppodlats i slutet av 1800-talet. Bebyggelsen ligger på höjder av berg eller morän omgivna av småskuren äldre odlingsmark, som idag utnyttjas för bete.



*Flygfoto över planområdet med omnejd, planområdet markerat med röd streckad linje, Uppsala kommun.*

I och med genomförandet av detaljplanen kommer landskapsbilden att förändras i planområdet eftersom delar av planområdet hårdgörs och bebyggs.

## Bebyggelse och gestaltning

### Förutsättningar

Inom planområdet finns en mindre garagebyggnad, som kommer att rivas i samband med uppförandet av brandstationen.

### Förändringar

Detaljplanen möjliggör bebyggelse i planområdets mellersta del mot den östra sidan. Marken i söder och sydväst lämpar sig sämre för bebyggelse på grund av dess geotekniska egenskaper och omfattas av en bestämmelse som anger att marken inte får bebyggas. Den planerade brandstationsbyggnaden är cirka 430 kvm BYA. En planbestämmelse begränsar byggnadens nockhöjd till högst +24 meter över angivet nollplan, vilket motsvarar en cirka 8,5 meter hög byggnad. Det är tillräckligt för den planerade brandstationen och bedöms passa in i området. Detaljplanen möjliggör också för en cirka 30 meter hög mast, som behöver finnas intill brandstationen för utalarmering till personsökare. En planbestämmelse om en högsta totalhöjd på +45 meter finns för att begränsa mastens höjd.



## Förändringar

För att ny byggnad ska stämma in i den omgivande kulturmiljön införs en bestämmelse om att fasader ska utföras i rött.



*Visualisering över möjlig utformning av den nya brandstationen, sett från öst, Sweco Architects AB.*

## Natur

Planområdet består av en gräsbeklädd öppen yta med inslag av lövträd. En trädinventering har gjorts i samband med detaljplanen, som visar att det finns två ekar som bedöms ha mycket stort bevarandevärde.



*Foto över planområdet, sett från norr och väg 282, Uppsala kommun.*

Den ena av ekarna med mycket stort bevarandevärde står i ett läge som gör att den kan sparas, vilket är viktigt för att behålla karaktären längs väg 282 i området. Den andra eken står i en yta nära den föreslagna parkeringsytan mot vägen, vilket gör att det är osäkert om den kan bevaras. Träd med stora bevarandevärden som inte bedöms kunna bevaras behöver samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken innan borttagande. Detaljplanen styr att marken närmast väg 282 ska bestå av plantering för att den befintliga gröna karaktären ska finnas kvar längs vägen.



## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

#### *Gatunät*

Planområdet ligger i anslutning till väg 282, där Trafikverket ansvarar för drift och underhåll. Väg 282 omfattas av utökat byggnadsförbud utefter det allmänna vägnätet enligt 47 § väglagen (1971:948). Det innebär att byggnader som kan inverka menligt på trafiksäkerheten inte får uppföras inom 30 meter från vägen utan länsstyrelsen tillstånd. I detta läge bedöms dock att det är tillräckligt med ett säkerhetsavstånd om 12 meter till närmaste byggnad från vägområdet. Hastighetsbegränsningen är 50 km/h förbi planområdet. Årsmedeldygnstrafiken var 2 490 fordon vid en mät punkt i närheten av planområdet längs väg 282, vid en mätning utförd 2014.

#### *Vägreservat*

Mellan Danmark-Kumla Väg och Rosenhill omfattas väg 282 av ett vägreservat (åtgärdsvalsstudie) enligt översiktsplanen. Den ska möjliggöra handlingsfrihet för ny transportinfrastruktur, prioritering av kollektivtrafik och minska trängsel för gång-, cykel, och kollektivtrafik. Vägreservatet slutar i planområdet och omfattar bara den västra delen. Byggrättsområdet ligger öster om vägreservatsområdet.

#### *Gång- och cykeltrafik*

En cykelväg finns längs den södra sidan av väg 282, utanför planområdet. Cykelvägen sköts av Trafikverket.

#### *Kollektivtrafik*

Sträckan förbi planområdet trafikeras av regionbuss 809 som går mellan Uppsala Centralstation och Knutby, via Almunge. En busshållplats finns i anslutning till planområdet, se kartan under rubriken Utfarter.

#### *Utfarter*

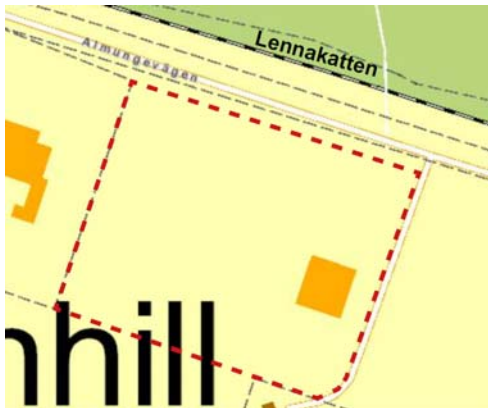
På södra sidan av väg 282 finns idag en utfart i den östra delen av planområdet. Öster om den finns ytterligare en utfart från en mindre väg som leder mot en pumpstation. Väster om planområdet finns två utfarter från bostadsfastigheter. På norra sidan om väg 282 finns en utfart från en bostadsfastighet.



*Flygfoto som visar befintliga in/utfarter (vita pilar) till väg 282 i och i närheten av planområdet samt busshållplatsen (gul markering).*

### Spårväg

En smalspårig järnväg, museijärnvägen Lennakatten, går norr om väg 282, cirka 15 meter från planområdet. Spåret går mellan Uppsala resecentrum och Faringe station.



Museijärnvägen Lennakatten passerar cirka 15 meter norr om planområdet.

### Förändringar

#### Gatunät och gators utformning

Gatunätet kommer inte att göras om och ligger utanför planområdet.

#### Kollektivtrafik

Den befintliga busshållplatsen kommer att finnas kvar i sitt nuvarande läge.

#### Utfarter

Det behövs två utfarter från brandstationen eftersom brandfordon ska kunna rycka ut snabbt även om en utfart skulle vara blockerad. En ny in-/utfart möjliggörs i den västra delen av planområdet. Trafikverket tillåter endast *en* ny utfart mot väg 282 i det här läget, och därför behöver den befintliga utfarten i planområdets östra del breddas för att även kunna användas av trafiken till det pumphus som tillhör Uppsala Vatten och Avfall AB. Varningsljus kommer att finnas på vardera sida om planområdet så att in- och utfart mot brandstationen inte kan blockeras av köer vid utryckning, och för att skydda trafiken på väg 282 från utryckande fordon. Planområdet ligger utanför det befintliga vägområdet som inkluderar bilväg, busshållplats och cykelväg.



Illustration över nya infarter (svarta pilar). Den högra in-/utfarten är breddad för att även ge åtkomst till den befintliga vägen öster om planområdet.  
Sweco Architects, med bearbetning av Uppsala kommun.

### *Parkering och angöring*

Möjlighet till en hårdgjord yta med parkeringar finns inom planområdet mot vägen.

### *Tillgänglighet för funktionshindrade*

Möjlighet till handikapparkering finns inom planområdet. 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.

## **Mark och geoteknik**

Det översta jordlagret består huvudsakligen av mulljord. Under den ligger huvudsakligen siltig torrskorpelera men på vissa platser gyttig lera, gyttja eller torv. Därunder ligger huvudsakligen morän eller lera. Området med gyttja och lera finns framförallt i planområdets sydvästra del, se bild nedan. Även torven hittades i områdets sydvästra del. Det medför att den sydvästra delen lämpar sig mindre bra för bebyggelse och körvägar.



Kartor över geotekniska förhållanden, SGU (till vänster) och Bjerking AB (till höger).

## **Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten**

### **Förutsättningar**

#### *Dagvatten, recipient*

Fastigheten består idag av ängsmark och avvattnas söderut mot ett dike. Mottagande recipient är Sävjaån Almunge Långsjön som idag har måttlig ekologisk status, uppnår ej god kemisk status och har ej klassats för kemisk status utan överallt överskridande ämnen. Fastigheten 2:11, som ligger väster om planområdet, avvattnas av ett befintligt dike som finns mellan fastigheterna.

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 Almunge Långsjön ska uppnå god ekologisk status år 2027 och god kemisk ytvattenstatus, dock finns ingen tidpunkt fastställd för när det senare ska ha uppnåtts.

#### *Grundvatten*

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

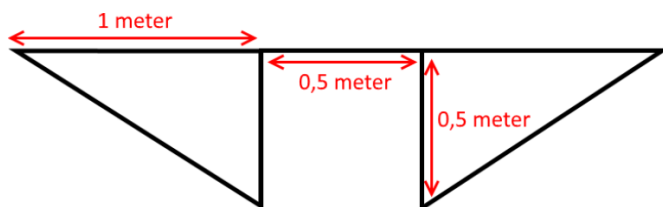
#### *Översvämningar*

Fastigheten ligger relativt låglänt men det bedöms inte finnas några lågpunkter eller områden med hög risk för översvämning i området där nybyggnationen planeras.

## Förändringar

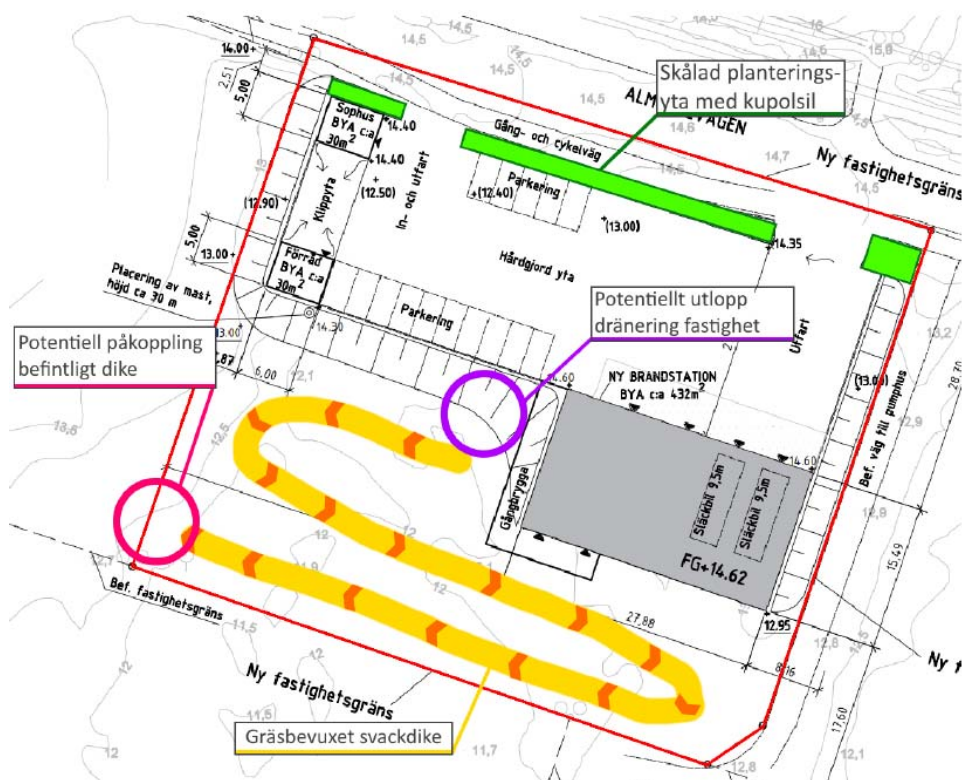
### Dagvatten, recipient

I den dagvattenutredning som tagits fram för detaljplanen bedöms rening och fördröjning kunna ordnas inom planområdet så att Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer uppnås. I dagvattenutredningen presenteras en lösning där dagvattnet samlas upp och infiltreras i grönytor samt leds ytligt till ett större svackdike i den södra delen av planområdet. För att säkra möjlighet till fördröjning införs en bestämmelse som anger att marken inte får förses med byggnad och är avsedd för fördröjning av dagvatten.



*Dimensioneringsförslag på ett trapetsformat svackdike som föreslås i dagvattenutredningen, Sweco AB.*

Vid behov kan parkeringsytorna i norra delen av planområdet avvattnas mot de planteringsytor som ska anläggas längs väg 282, vilka då kan utformas skålade med kupolbrunnar som i sin tur kan leda vattnet vidare mot det föreslagna svackdiket i den södra delen av planområdet. Ytan närmast vägen är dock tänkt att planteras med växter som knyter an till omkringliggande växtlighet längs väg 282 i närområdet.



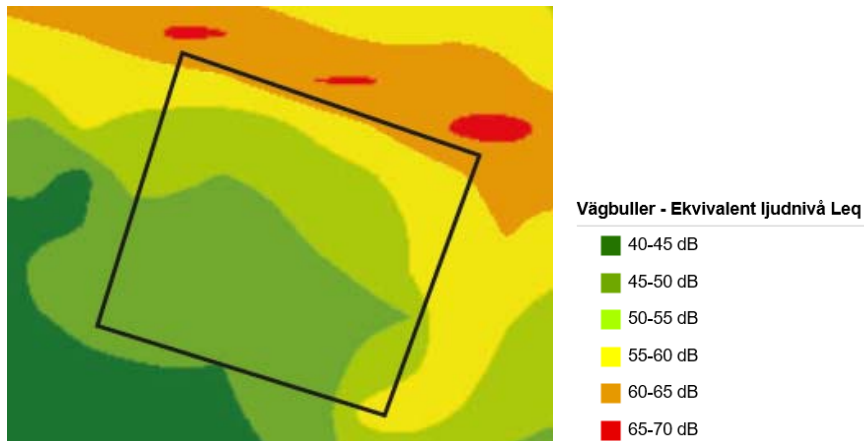
*Förslag på möjlig dagvattenhantering av planområdet, Sweco Environment AB.*

Föroreningsbelastning kommer att öka mot recipienten i och med en exploatering eftersom marken idag är obebyggd. Miljö kvalitetsnormerna för Sävjaån Almunge Långsjön bedöms dock inte riskeras av exploateringen.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

Planområdet ligger i anslutning till väg 282. Enligt kommunens bullerkartläggning från 2017 har området precis vid vägen ekvivalenta ljudnivåer på 60-65 dB, medan större delen av planområdet har 45-55 dB ekvivalent ljudnivå, se illustration nedan. Det finns dock inga riktlinjer för buller vid verksamheter. Öster om planområdet finns ingen bebyggelse inom 100 meter. Väster om planområdet ligger en bostadsfastighet. Exploateringen kommer att bidra till ökade bullernivåer i och med trafik till och från brandstationen. Sirener används endast om det är nödvändigt för att komma fram på ett säkert sätt.



*Ekvivalenta ljudnivåer över vägbuller. Planområdet ligger inom den svarta rutan, Uppsala kommun.*

### Markföroreningar

Föroreningar bedöms inte finnas på platsen. Det planeras inte några övningar med eld vid brandstationen.

### Luft

Halterna av PM10 och NO<sub>2</sub> är godtagbara i planområdet. Enligt haltkartor framtagna av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund ligger halterna av PM10 under kravet för miljökvalitetsmålet och halterna av NO<sub>2</sub> ligger under normvärdet.

### Dags- och solljus

Dags- och solljusförhållanden har inte undersökts.

## Översvämning

Planområdet ligger relativt låglänt. Vid ett 100-årsregn bedöms den sydvästra delen av planområdet påverkas, se bild nedan. Marken ska dock fyllas ut så att den ligger i samma nivå som väg 282 vid exploatering. Därefter bedöms det inte finnas någon hög risk för översvämning. I och med att planområdet ligger i nära anslutning till recipient bedöms hårdgörande i samband med exploateringen inte skapa några olägenheter för närliggande fastigheter.



*Vattennivåer vid ett 100-årsregn med 60 minuters varaktighet och klimatfaktor 25%, Sweco Environment AB med flygfoto från Lantmäteriets visningstjänst som bakgrund.*

## Påverksansområde för väderradar

Planområdet berörs av påverksansområde för väderradar. Forsvarsmakten tar ställning till planförslaget under samrådet.

## Säkerhetszon från vägområde

Byggnader ska ligga minst 12 meter från vägområdet, vilket säkerställs i plankartan genom en bestämmelse om att området som ligger inom 12 meter från vägområdet inte får förses med byggnader. Parkeringar ska ligga minst 3 meter från vägkanten. Det säkerställs i detaljplanen genom att området som ligger inom 3 meter från vägområdet antingen planläggs för att innehålla planteringar eller med en bestämmelse som anger att parkeringar inte får finnas. Placeringen av masten ska vara så långt ifrån vägen att den inte riskerar att falla över vägområdet. Det säkerställs genom att området som möjliggör en totalhöjd om högst +45 meter över angivet nollplan, vilket motsvarar en höjd om cirka 30 meter, är placerat 35 meter från vägområdet.

## Teknisk försörjning

### Vatten- och avlopp

Planområdet ligger på gränsen till verksamhetsområde för dagvatten och spillvatten. Tryckavloppsledningar går i planområdets sydvästra del, och leder till en anslutningspunkt tillhörande Uppsala Vatten och Avfall AB. Ifrån anslutningspunkten leds vattnet vidare till en pumpstation söder om planområdet. För att skydda de här ledningarna säkras ledningarna med ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar som omfattar ett område om 5 meter på vardera sida om ledningarnas mitt.

## Dagvattenledningar

Planområdet bedöms inte behöva kopplas på det allmänna dagvattennätet i och med att området ligger så pass nära recipienten, och dagvattnet kan tas om hand inom planområdet.

## Avfall

Avfall hanteras av Uppsala Vatten och Avfall AB. Avfallskärl kan placeras i närheten av den västra in-/utfarten så att sopbilen kan angöra intill denna, se illustration nedan.

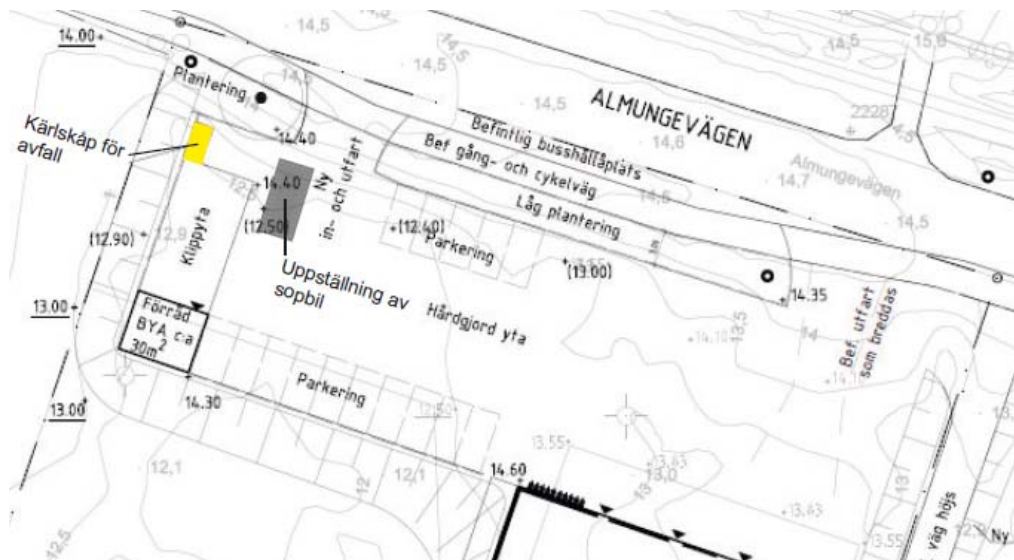


Illustration över förslag på uppställning av sopbilen intill kärlskåp för avfall, Sweco Architects AB med tillägg av Uppsala kommun.

## EI

Elledningar finns inom planområdet.

## Tele och bredband

Teleledningar och bredband finns i anslutning till planområdet.

## Planbestämmelser

### Användning av mark och vatten

#### Kvartersmark

T<sub>1</sub>

Räddningstjänst.

Syftet är att reservera marken för räddningstjänsten.

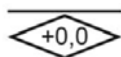
### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

#### Omfattning



Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Syftet är att begränsa totalhöjden för den mast som behövs för brandförsvarets verksamhet till +45 meter för att den inte ska störa till exempel väder-radarverksamhet. Totalhöjden ska möjliggöra en cirka 30 meter hög mast. Avståndet till egenskapsområdet för bestämmelsen är avpassad till angiven totalhöjd för att inte riskera att masten kan falla över vägområdet.



*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.*  
Syftet är att begränsa byggnadens nockhöjd till +24 meter, vilket är avpassat dels för att klara verksamhetens behov och dels för att passa in i omgivningen.

#### *Placering*



*Marken får inte förses med byggnad.*  
Motivet för bestämmelsen är att begränsa placeringen av byggnader till 12 meter från vägområdet och placeringen av parkeringar till 3 meter från vägområdet. Dessutom ska bestämmelsen säkerställa bebyggelsens placering för att möjliggöra fördröjning av dagvatten.

#### *Utformning*

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

*Byggnader ska utföras med röda fasader.*  
Syftet är att byggnaderna ska stämma överens med landskapsbilden på platsen.

#### *Mark*

**n<sub>1</sub>**

*Marken är avsedd för plantering.*  
Syftet är att platsen ska bibehålla den gröna karaktären som finns längs vägen i området.

**n<sub>2</sub>**

*Marken är avsedd för fördröjning av dagvatten.*  
Syftet är att möjliggöra en tillräckligt stor yta för fördröjning av dagvatten.

**n<sub>3</sub>**

*Parkering får inte anordnas.*  
Syftet är att förhindra anläggandet av parkeringsplatser närmare än 3 meter från vägområdet.

### **Administrativa bestämmelser**

*Genomförandetid*      *Genomförandetiden är 5 år.*

*Markreservat för allmännyttiga ändamål*

**u<sub>2</sub>**

*Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

## **PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska åtgärder**

#### **Tidplan**

Antagande av detaljplanen beräknas till hösten 2019. Planerad byggstart är våren 2021.

#### **Genomförandetid**

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

#### **Ansvarsfördelning**

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.



### Huvudmannaskap

Allmän plats finns inte inom planområdet.

### Planavtal

Kommunen och exploatören har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatören 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. När detaljplanen vunnit laga kraft kan nödvändiga lantmäteriförrättningar genomföras, som fastighetsreglering mellan byggherren och fastighetsägaren för Almunge-Lövsta 2:4.

### Markägförhållanden

Almunge-Lövsta 2:4 ägs av en privat fastighetsägare.

### Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningen Almunge-Lövsta ga:13 belastar fastigheten i planområdets sydvästra del, och består av en tryckavloppsledning som leder till en anslutningspunkt tillhörande Uppsala Vatten, se nedan. Gemensamhetsanläggningen skyddas av ett markreservat i plankartan.



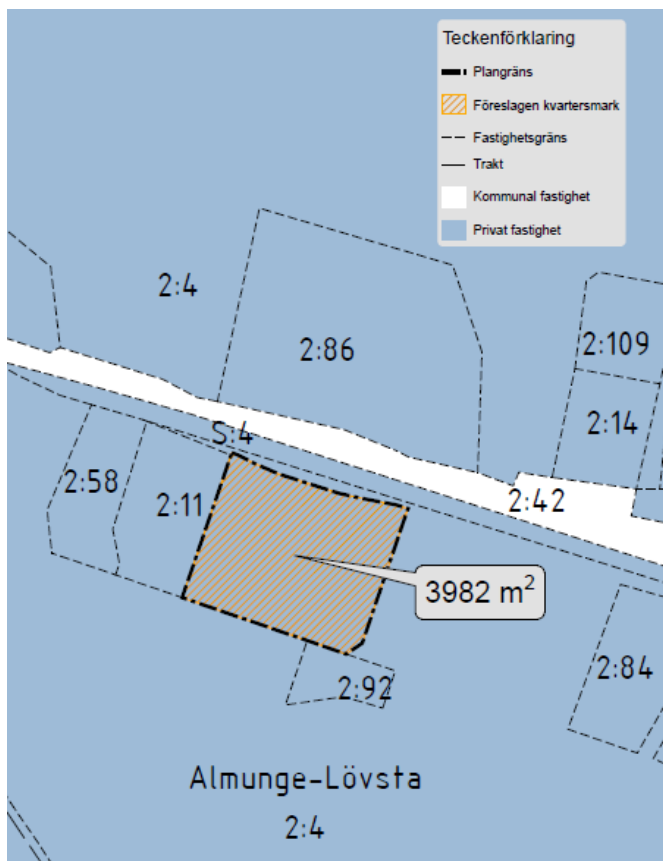
Karta över gemensamhetsanläggningen Almunge-Lövsta ga 13 (blå linje).  
Planområdet ligger inom den röda rutan.

### Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastigheten Almunge-Lövsta 2:4 kommer att styckas av innan exploatering av området. I och med planläggningen kommer allmän plats att omvandlas till kvartersmark.



Planerad ny fastighetsgräns visas med svart streckad linje och plangränsen visas med röd streckad linje, Sweco Architects AB med tillägg av Uppsala kommun.



Fastighetskonsekvenskarta, Uppsala kommun.

## **Ekonomiska åtgärder**

### **Planekonomi**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

### **Ledningar**

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

## **Tekniska åtgärder**

### **Utredningar inför bygglovsprövning**

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

### **Byggskedet**

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

### **Flora och fauna**

Inom planområdet finns det flera stora träd med en stamdiameter över 100 cm vilka klassas som jättesträd, enligt Åtgärdsprogram för särskilt skyddsvärda träd – Mål och åtgärder 2012-2016 (Rapport 6946, Naturvårdsverket 2012). Ett av dessa träd kan behöva tas bort för att rymma nödvändiga kringtor för brandstationen. I så fall ska en anmälan göras för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

### **Arkeologi**

Exploatören bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga.

### **Masshantering**

Exploatören ansvarar för eventuell masshantering och eventuell provtagning om det föreligger risk för föroreningar i massor.

### **Ledningar**

Följande ledningsägare har ledningar i eller i anslutning till planområdet (ledningskollen 2019-06-11):

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution

IP-only

Skanova

Trafikverket

Uppsala kommun

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

Uppsala Vatten AB:s ledningar skyddas i plankartan genom ett markreservat för allmännyttiga underjordiska 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.

## 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). Skyldigheten gäller inte planer och program som endast syftar till att tjäna totalförsvaret eller räddningstjänsten och finansiella eller budgetära planer och program. Lag (2017:955).

## PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

### Översiktsplanen

Den västra delen av planområdet omfattas av ett vägreservat i översiktsplanen. Byggrätten ligger dock utanför detta område och detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

### 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 inte riksintressen inom området.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom mottagande recipient för dagvatten från planområdet är Sävjaån Almunge Långsjön, som är klassificerad som vattenförekomst av länsstyrelsen och har uppsatta miljö kvalitetsnormer (MKN). Enligt utförd dagvattenutredning kan dagvatten hanteras inom planområdet så att MKN för Sävjaån Almunge Långsjön inte bedöms riskeras av exploateringen. Planen 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, exploitören Uppsala kommun Förvaltningsfastigheter AB och brandförsvaret.

Medverkande konsult har varit Sweco Architects AB.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Maria Hedberg. Planhandlingarna har granskats av Anneli Sundin, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2019-12-13

Torsten Livion

Maria Hedberg

Detaljplanechef

Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2019-03-14

Datum  
2019-12-10Diarienummer  
PBN 2018-003099

## Detaljplan för del Almunge-Lövsta 2:4,

Standardförfarande

### SAMRÅDSLISTA

---

#### Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Polismyndigheten i Uppsala

Försvarsmakten

#### Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

#### Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Arbetsmarknadsnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Äldrenämnden

#### Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Uppsala Handelsförening

Föreningen Vårda Uppsala

Sveriges Fastighetsägare Mellansverige ;

Almunge Hembygdsgille

Vägförening

#### Ledningsägare

Upplands Energi AB

Telia Sonera Skanova Access AB

Svenska Kraftnät

IP Only

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Värme Uppsala AB

**Trafik**

Museiföreningen, Stockholm Roslagens Järnvägar

Trafikverket Region Öst

LFV (fd Luftfartsverket)

Swedavia

Kollektivtrafikförvaltningen ULS

**Övrigt**

Upplandsmuseet

**För allmänhetens kännedom**

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

Biblioteket i Almunge

**För kännedom**

Uppsala kommunfastigheter AB

Kommunstyrelsen

**Kommunalråd:**

Erik Pelling

Mohammad Hassan

Ylva Stadell

**Politiska partier**

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet

Vänsterpartiet

Centerpartiet

Liberalerna

Förtroendevalda i plan- och byggnadsnämnden

**Stadsbyggnadsförvaltningen,**

Diariernr: PBN 2018-003099  
Detaljplan för del Almunge-Lövsta 2:4

Bygglov

Namngevingsnämnden

Gatu- och samhällsmiljönämnden