

Handläggare
Marie-Louise Elfström

Diarienummer
PBN 2018-001921

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Sjöhagen, Almunge

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan
SAMRÅDET pågår mellan 6 maj och 17 juni 2020

INLEDNING

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder inom området Sjöheden 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.

Detaljplanen är i linje med översiktsplanen och landsbygdsprogrammet.

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. 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 2018-11-22.

HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning



Den läser du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Fastighetsförteckning*

Dagvattenutredning, WSP, daterad 2020-03-24

Solstudier, Metod Arkitekter AB, daterad 2020-03-19

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket. 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).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	2
Sammanfattning av planförslaget	2
Läsanvisningar	2
HANDLINGAR	2
Samrådshandlingar	2
Övriga handlingar	2
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktsplan	4
Detaljplaner	4
PLANENS INNEHÅLL	5
Planens syfte	5
Planens huvuddrag	5
Planområdet	5
Landskapsbild och kulturmiljö	6
Bebyggelse och gestaltning	8
Park och natur	14
Trafik och tillgänglighet	15
Sociala frågor	16
Mark och geoteknik	16
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	16
Hälsa och säkerhet	19
Teknisk försörjning	20
Planbestämmelser	21
PLANENS GENOMFÖRANDE	23
Organisatoriska åtgärder	23
Fastighetsrättsliga åtgärder	23
Ekonomiska åtgärder	25
Tekniska åtgärder	25
PLANENS KONSEKVENSER	25
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	25
Miljöaspekter	26
Sociala aspekter	27
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN	27
Översiktsplanen	27
Miljöbalken	27
Medverkande	28

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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.

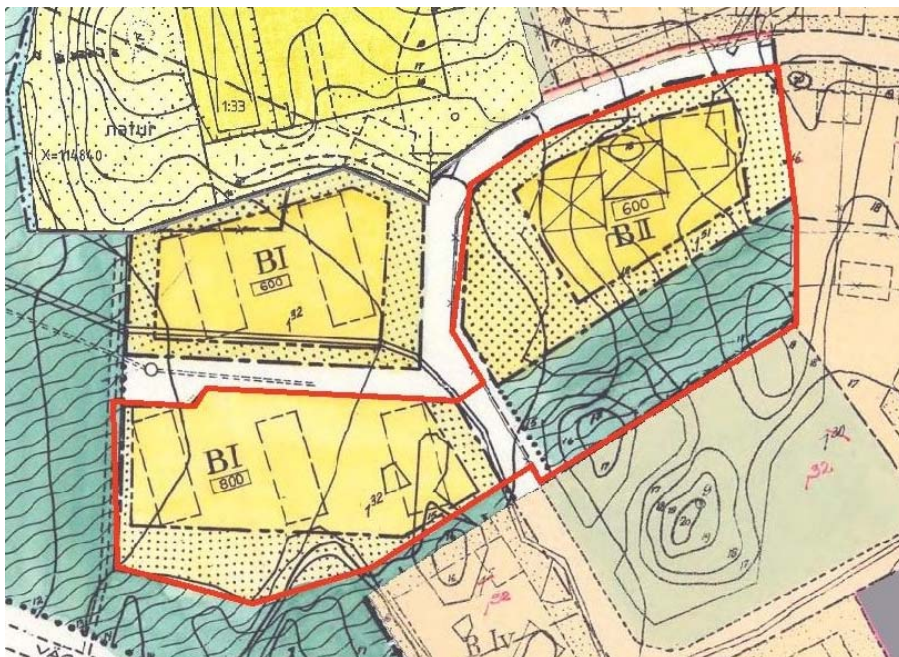
Almunge bör kunna utvecklas med maximalt cirka 400 nya bostäder under planperioden, främst i form av småhus men även med inslag av flerbostadshus. Viss förtätning kan ske i stationsområdet. Almunges spridda struktur är svår att förändra eftersom orten omges av områden med komplicerade markförhållanden, höga natur- och kulturmiljövärden samt fornlämningsområden. Sambanden mellan de olika bebyggelseenklaverna i Almunge bör därför om möjligt 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 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.

Detaljplaner

För planområdet gäller *Byggnadsplan för Sjöheden (03-ALM-471 B)* fastställd 1952. Enligt detaljplanen är norra delen av Almunge prästgård 1:51 planlagd för bostäder som får uppföras i högst två våningar med en största byggnadsarea på 600 kvadratmeter. Den södra delen av fastigheten är planlagd som park, plantering. Enligt detaljplanen är södra delen av Almunge prästgård 1:55 planlagd för bostäder i högst en våning med en största byggnadsarea på 800 kvadratmeter. Detaljplanen omfattar även en mindre del av Lillsjövägen, som är planlagd som väg.



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

PLANENS INNEHÅLL

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 22 nya bostäder inom området Sjöheden i Almunge.

Planens huvuddrag

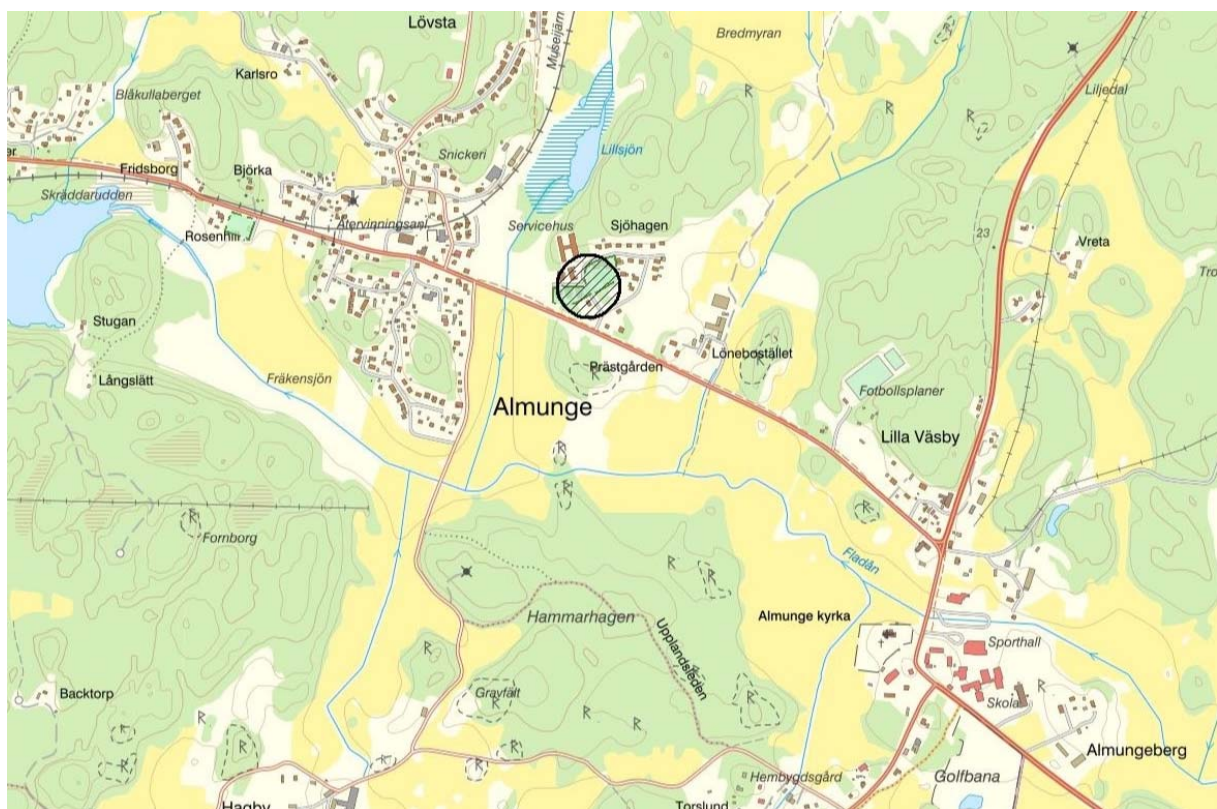
Detaljplanen innebär att två nya flerbostadshus får uppföras på Almunge Prästgård 1:51 och två nya lägenheter i förlängningen av två befintliga radhus på Almunge Prästgård 1:55.

De två nya byggnaderna på Almunge Prästgård 1:51 föreslås en högsta nockhöjd motsvarande två våningar för den västra byggnaden och en våning för den östra byggnaden. De två nya radhuslägenheterna på Almunge Prästgård 1:55 föreslås en högsta nockhöjd motsvarande en våning, och ska utformas så att de liknar de befintliga radhusen. För att åstadkomma en god koppling mellan den kommunala parken söder om Almunge Prästgård 1:51 och dess fortsättning väster om Lillsjövägen, planläggs det sydvästra hörnet för parkändamål. 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 9300 kvadratmeter.



Orienteringskarta med planområdet markerat med röd linje.

Allmän områdesbeskrivning

Almunge har anor från 1200-talet och 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. En ny vårdcentral har byggts i anslutning till skolan. 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 och kulturmiljö

Landskapet i Almunge 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 inom Almunge prästgård 1:55 är dock synlig från det öppna landskapet i väster och från väg 282. Bebyggelsen inom Almunge prästgård 1:51 är synlig inifrån området.

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 i perifert höjdläge i områdets södra del vid Kilsjön. Fornlämningarna utgörs av gravrösen och skärvstenshögar. 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).



Vy från Sjöheden mot lantbruksfastigheten Lönebostället i öster.



Vy från Sjöheden mot Almunge Prästgård i sydost.



Vy från planområdets västra del (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 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.



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



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



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



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



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



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

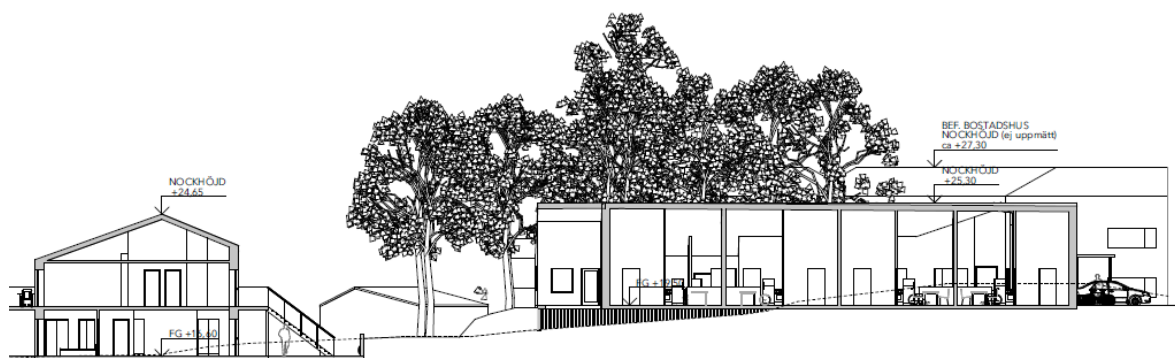
Förändringar

Detaljplanen innebär att två nya flerbostadshus 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.

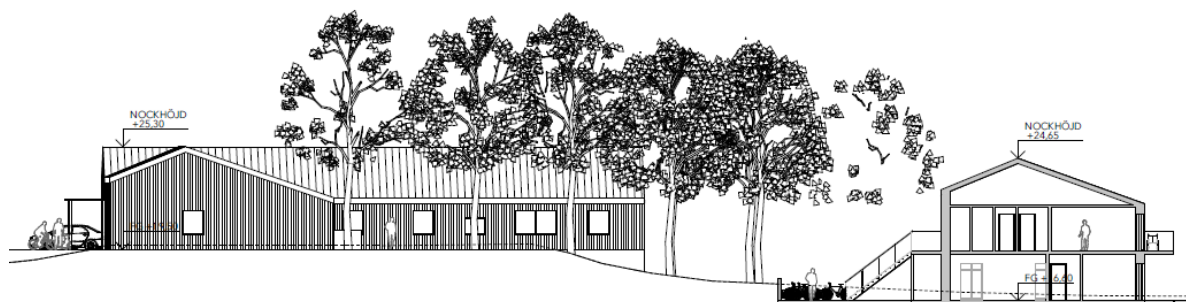
De två nya byggnaderna på Almunge Prästgård 1:51 föreslås få en högsta nockhöjd motsvarande två våningar för den västra byggnaden och en våning för den östra byggnaden. Den östra byggnaden planeras att uppföras som ett LSS-boende. Kompletteringen med två radhuslägenheter på Almunge Prästgård 1:55 föreslås 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.



Illustrationsplan. Metod Arkitekter AB.

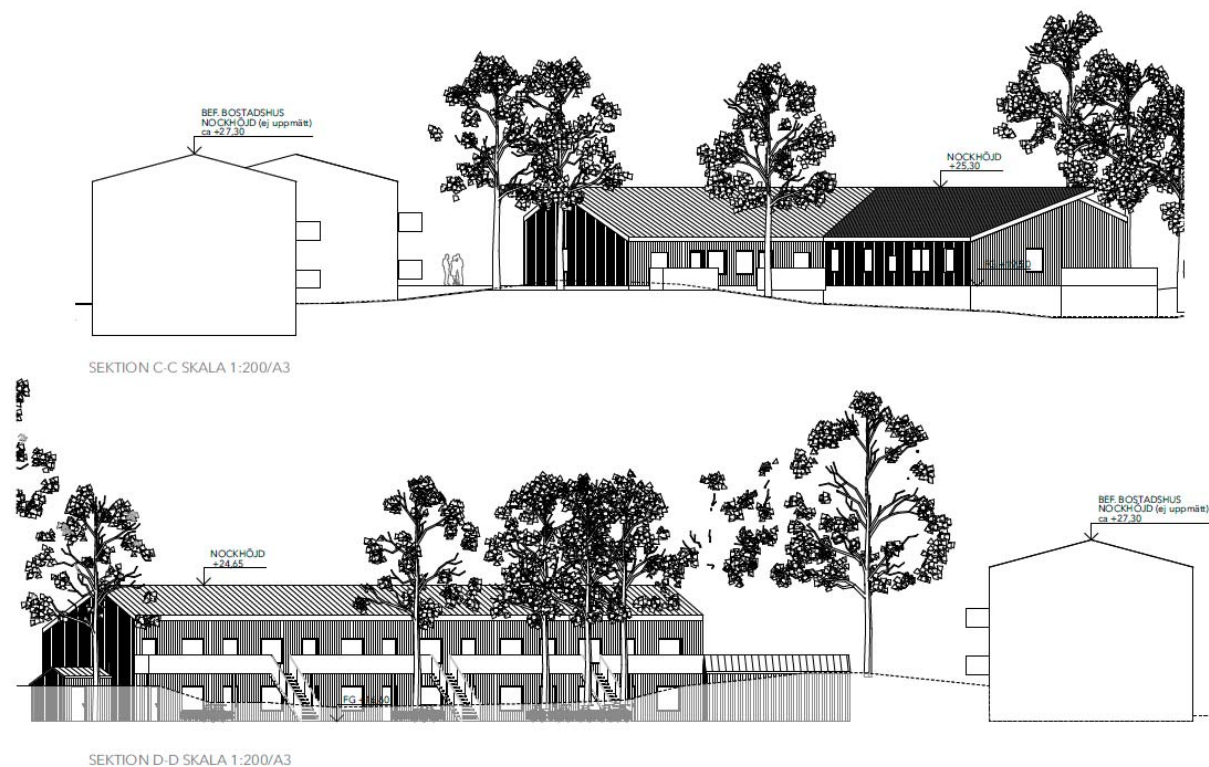


SEKTION A-A SKALA 1:200/A3



SEKTION B-B SKALA 1:200/A3

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.



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.



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.



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 fastigheten mot områdets gemensamma park, som delvis är inbäddad i vegetation. Planområdets västra del (södra delen av Almunge Prästgård 1:55) utgörs av öppen planmark 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 parkmarken föreslås omvandlas till kvartersmark för bostäder.

För att åstadkomma en god koppling mellan den kommunala parken söder om Almunge Prästgård 1:51 och den kommunala parkmarken väster om Lillsjövägen, planläggs det sydvästra hörnet för parkändamål.

Kompletteringen med ny bebyggelse på Almunge prästgård 1:51 innebär att cirka 10 tallar och två lövträd kommer att försvinna. Placeringen av byggnaderna möjliggör att cirka 10 tallar kan sparas. Kompletteringen av bebyggelsen på Almunge prästgård 1:55 innebär att en liten del av den vegetationsklädda höjden kommer att försvinna.



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 ansvarigt för drift och underhåll. Väg 282 omfattas av ett 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 länsstyrelsens tillstånd. Hastigheten är 60 km/h i anslutning till planområdet. Årsmedeldygnstrafiken var 2 490 fordon vid en mätpunkt i närheten av planområdet längs väg 282, vid en mätning utförd 2014.

Infart till Sjöheden sker från väg 282 och Lillsjövägen, som är utformad som en rundslinga med två korta avsticksvägar i västra och nordöstra delen av området. Hastigheten inom området är 30 km/h.

Del av Lillsjövägen ingår i planområdet och planläggs som gata.

Gång- och cykeltrafik

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

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.

Syftet med *Parkeringsplan för Uppsala* är att ge vägledning för planering av parkering för bil och cykel på kvartersmark. Vägledningen sker med hjälp av riktvärden som ska hjälpa till att säkerställa att det i skäligen utsträckning finns lämplig plats för parkering på tomt, eller i närheten av den, vid plan- och lovavändningen enligt plan- och bygglagen.

Enligt *Parkeringsplan för Uppsala* gäller för bostäder 8 platser för bilparkering/1000 kvm boarea (BOA) och 40 platser för cykelparkering/1000 kvm boarea (BOA). För LSS-boendet på Almunge Prästgård 1:51 krävs 4 platser för bilparkering och 20 platser för cykelparkering. För flerbostadshuset på Almunge Prästgård 1:51 krävs 8 platser för bilparkering och 40 platser för cykelparkering. För kompletteringen med två lägenheter på Almunge Prästgård 1:55 krävs 2 platser för bilparkering och 7 platser för cykelparkering.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Det ska finnas möjlighet att parkera (parkering för rörelsehindrad) och angöra max 25 meter från varje entré. Detta gäller både bostäder och verksamhetslokaler. 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 blir tillgängligt eftersom det utformas i en våning och i tvåvåningshuset blir bottenvåningen tillgänglig.

Sociala frågor

Äldreperspektivet

Kommunen har en inriktning om att äldre ska kunna bo kvar längre hemma i sina egna bostäder. Vid byggnation måste därför hänsyn tas till äldre med försämrad rörlighet eller annan funktionsnedsättning, så att ingen tvingas flytta eller att kommunen måste gå in med bostadsanpassningsåtgärder. Trånga utrymmen, trösklar, dörrbredder och badrum är exempel på problem som måste beaktas under byggnationen. Placeringen av anropsknappen för hissen placeras så att hissen går att nå utan att dörren slår mot personen som tryckt på knappen. Tunga dörrar bör undvikas eller alternativt kompletteras med insättande av automatiska dörröppnare. Detta styrs av byggregler/lagkrav för tillgänglighet och prövas i samband med bygglov.

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. 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.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Förutsättningar

Grundvatten

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

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.

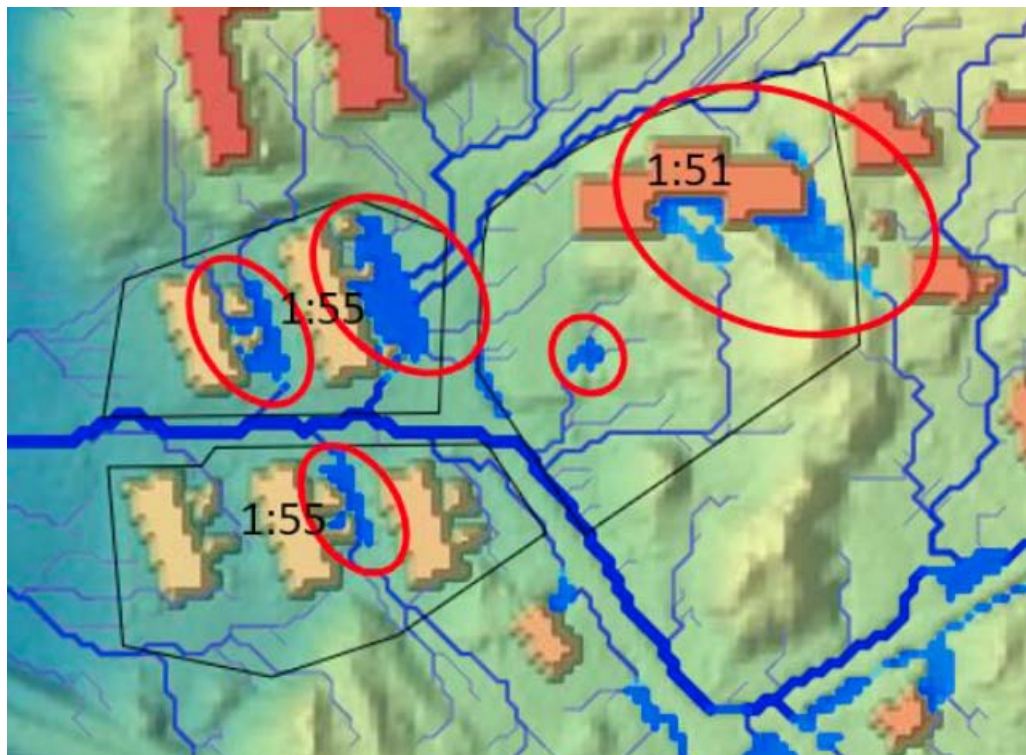
Sävjaån Almunge Långsjön är klassificerad som en vattenförekomst av länsstyrelsen och Vattenmyndigheterna, och recipienten har måttlig ekologisk status, uppnår ej god kemisk status och har ej klassats för kemisk status utan överallt överskridande ämnen. Recipienten bedöms ha miljöproblem i form av övergödning, miljögifter samt morfologiska förändringar och kontinuitet. Den senaste 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.

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.

Lågpunkter och översvämningrisk

Båda fastigheterna inrymmer lågpunkter där vatten kan ansamlas. Inom Almunge Prästgård 1:51 ligger den största översvämningssvårigheten 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 fastighet 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.



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

Förändringar

Recipient

En lösning för hur dagvatten ska hanteras inom planområdet har tagits fram i en dagvattenutredning. I denna görs bedömningen att eftersom exploateringen innebär små förändringar i hårdgörningsgrad och allt vatten kan fördröjas i omkringliggande grönytor, sker ingen betydande ökning av flöde eller föroreningsbelastning. Därmed förblir områdets påverkan på recipienten oförändrad. Avrinning sker mot markavvattningsföretaget Lövsta-Almunge kyrkoherdeboställe tf. Eftersom den föreslagna dagvattenhanteringen fördröjer dagvattnet efter exploatering så att utflödet motsvarar befintliga förhållanden kommer inte företaget påverkas. Under de förutsättningarna behöver inte markavvattningsföretaget omprövas.

Dagvattenhantering

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 grönytor. 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 ytlagret 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.

- Flöden från takytor
- Generella flödesriktningar, enligt befintliga höjder
- Befintligt dike

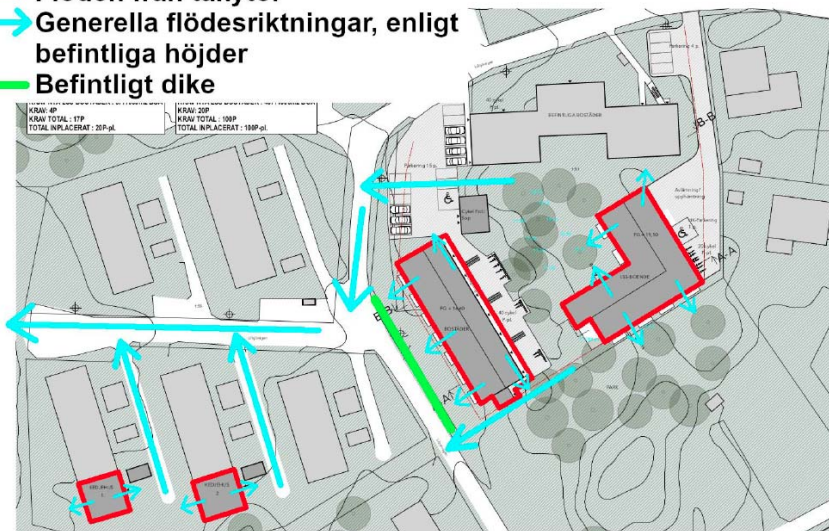


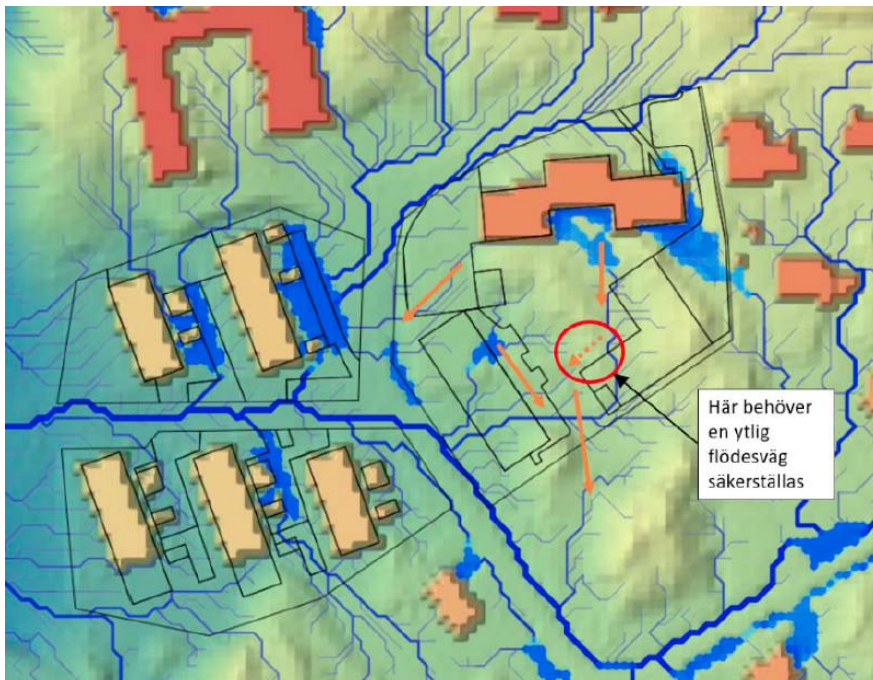
Bild som visar förslag till dagvattenhantering. WSP.

Dagvattenhantering vid skyfall

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.

Vid skyfall kommer vattnet att rinna ytligt över de grönytor 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. När exploatering genomförs måste höjdsättningen göras på så sätt att nya avrinningsvägar, med motsvarande funktion som de befintliga, skapas.

Framtagen dagvattenutredningen redovisar ingående de lösningar som krävs för god dagvattenhantering.



Karta som visar ytliga flödesriktningar vid skyfall samt berörd lågpunkt. WSP.

Vid extrema regn stiger vattnet på markavvattningsföretagets båtadsområde. Utredningsområdets befintliga höjder där tillkommande byggnader ska placeras ligger med god marginal över dikets och hela båtadsområdets nivå. Förutsatt att ytliga flödesvägar säkerställs inom planområde kommer bebyggelse därför inte att drabbas av översvämning.

Hälsa och säkerhet

Buller

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

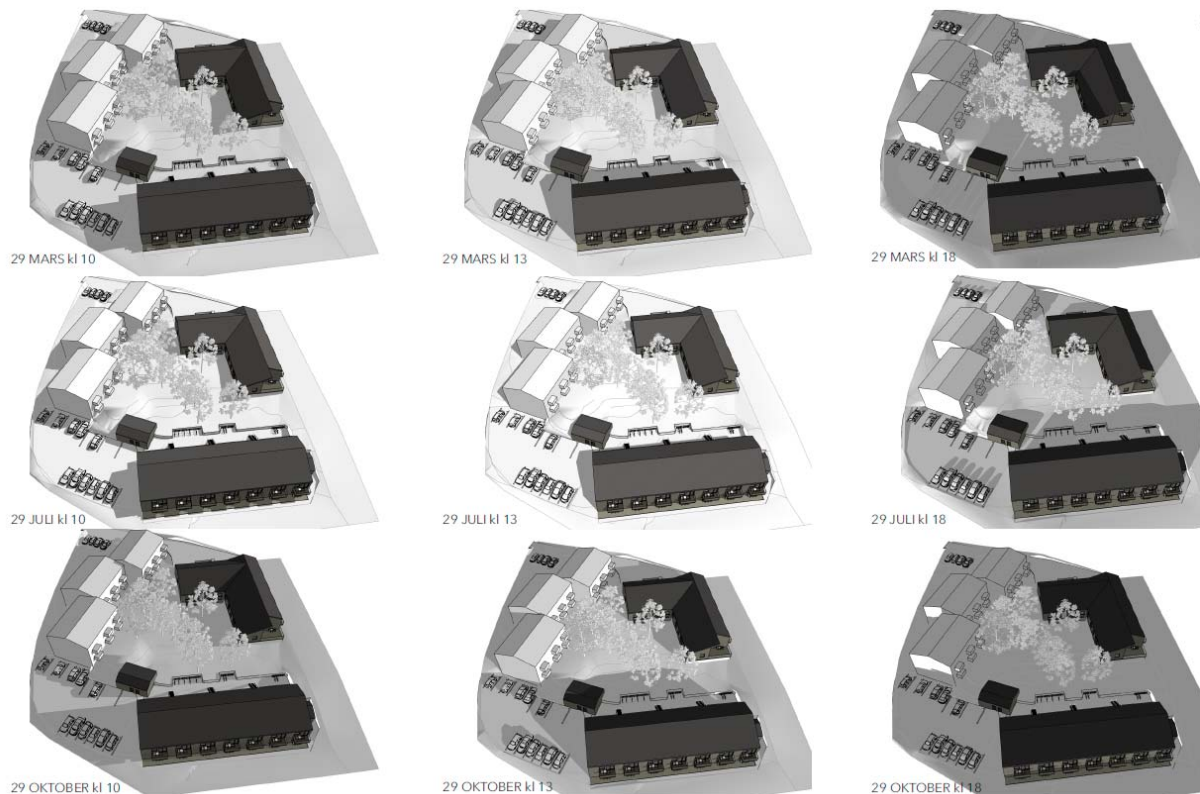
Planområdet ligger i anslutning till väg 282. Enligt kommunens bullerkartläggning från 2017 ligger Almunge prästgård 1:55 och Almunge prästgård 1:51 inom ekvivalenta ljudnivåer på 40–50 dB.

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 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.



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 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.

Bilvårdsanläggning

På Almunge Prästgård 1:45, som gränsar mot Almunge Prästgård 1:51 i öster, har det tidigare bedrivits en bilvårdsanläggning. Området har inte blivit riskklassat och det är inte känt om markföroreningar förekommer.

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. Den befintliga dagvattenhanteringen varierar mellan och inom fastigheter.

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 takvattnen 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 nivåkillnader och maximalt 10 meter lång.

El

Planområdet ligger inom Vattenfalls 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. 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

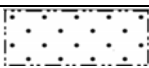
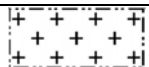
Allmänna platser med kommunalt huvudmannskap


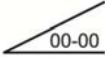
GATA	<i>Gata</i> Del av Lillsjövägen ingår i planområdet.
PARK	<i>Park</i> För att åstadkomma en god koppling mellan den kommunala parken söder om Almunge Prästgård 1:51 och parkmark väster om Lillsjövägen, planläggs det nordvästra hörnet för parkändamål.

Kvartersmark

B	<i>Bostäder</i>
----------	-----------------

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₁₀	<i>Största exploatering i kvadratmeter byggnadsarea.</i>
	<i>Marken får inte förses med byggnad.</i>
	<i>Endast komplementbyggnad får placeras.</i>

	<i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Bestämmelsen säkerställer att byggnader utformas med en högsta nockhöjd som motsvarar en och två våningar.</i>
	<i>Största takvinkel är angivet värde i grader. Bestämmelsen säkerställer att kompletteringen av nya radhuslägenheter utformas så att de liknar de befintliga radhusen.</i>
f_1	<i>Endast flerbostadshus.</i>
f_2	<i>Endast radhus.</i>
f_3	<i>Fasad ska utformas med gult tegel och sadeltak.</i>
f_4	<i>Komplementbyggnader får utformas med en högsta nockhöjd på 4,0 meter.</i>

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

	<i>Genomförandetiden är 5 år.</i>
a_1	<i>Huvudmannaskapet är kommunalt för den allmänna platsen. Bestämmelsen anger att parkområdet har kommunalt huvudmannaskap.</i>
a_2	<i>Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. Bestämmelsen anger att gatan har enskilt huvudmannaskap.</i>

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Antagande av detaljplanen beräknas till fjärde kvartalet 2020.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvarterersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen huvudman för allmän plats, park.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats, väg (Lillsjövägen), som utformas med enskilt huvudmannaskap.

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 utformas 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 (Sjöheden) 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 kvarterersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Avtal

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas mellan fastighetsägaren och Uppsala kommun gällande allmän plats, park, inom Almunge Prästgård 1:51, som ska övergå till kvarterersmark för bostäder.

En mindre del av allmän plats, park, i sydvästra delen av Almunge Prästgård 1:51, ska behållas som allmän plats, park, och ingå i fastigheten Almunge Prästgård 1:32.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Almunge prästgård 1:51 och södra delen av Almunge prästgård 1:55, som ägs av Almunge Bostäder ETT AB, samt del av väg, som ägs av Uppsala kommun.

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

Största delen av allmän plats, park, på Almunge prästgård 1:51 övergår till kvartersmark för bostäder. I fastighetens sydvästra del behålls dock en mindre del parkmark, som syftar till att koppla samman parkmark på båda sidor om Lillsjövägen. Den aktuella parkmarken överförs till Almunge Prästgård 1:32.

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 är lämpligt att denna del också inkluderas och förvaltas av Lillsjöns vägsamfällighet. För att denna fråga ska kunna prövas behöver exploitören ansöka om en lantmäteriförrättning för omprövning av den befintliga gemensamhetsanläggningen.

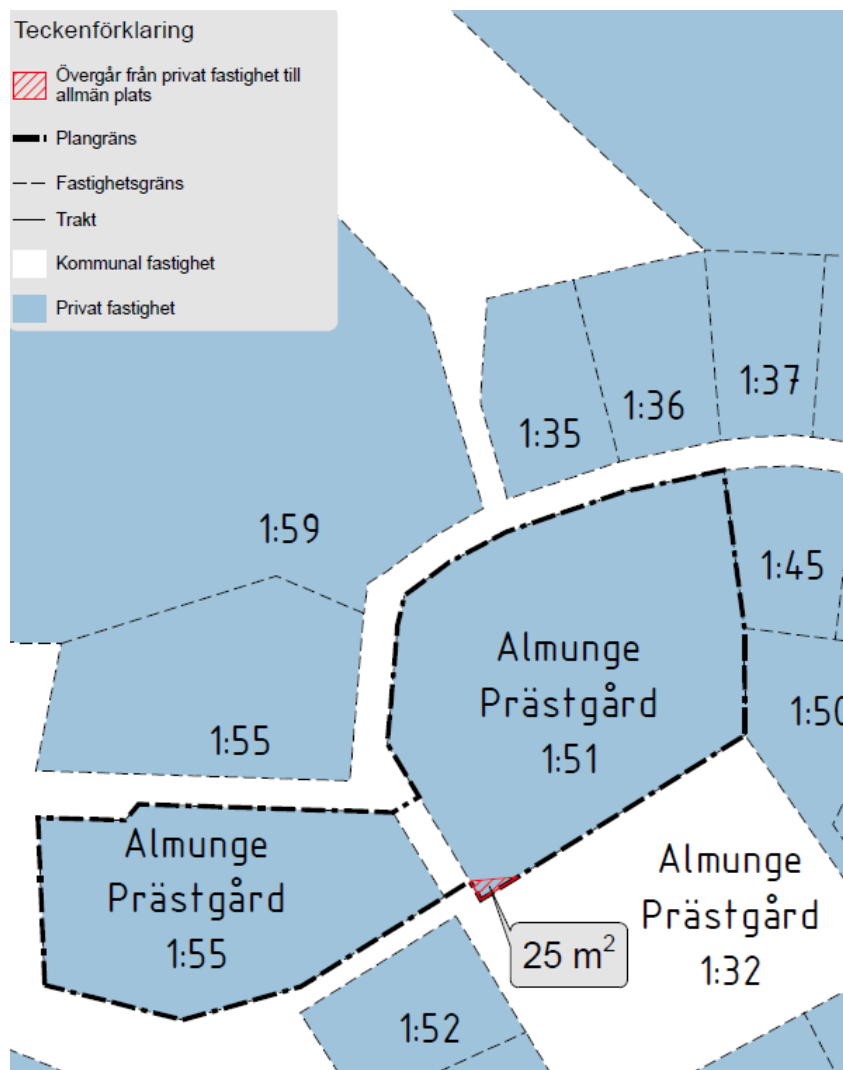


Illustration som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

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.

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.

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:

- Skanova
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- IP- Only Networks AB
- Vattenfall Eldistribution AB
- 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.

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 parkmark (park, plantering), som i gällande detaljplan ingår i Almunge prästgård 1:51, och som kommer omvandlas till kvartersmark för bostäder. I det kommande 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 från väster och väg 282, vilket bedöms medföra en ytterst marginell inverkan på landskapsbilden.

Undersökningssamråd

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under samrådet för detaljplanen.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med beslut om planens antagande.

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.

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

Planens 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 Sjöheden finns en park med tillgång till lekredskap och sittplatser.

PLANENS FÖRENKLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Detaljplanen är ett led i att utveckla tätorten Almunge som pekats 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 inte riksintressen.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Mottagande recipient för dagvatten från planområdet är Sävjaån Almunge Långsjön, som är klassificerad som vattenförekomst av länsstyrelsen och har uppsatta miljö kvalitetsnormer (MKN). 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.

Illustrationsplan och övriga illustrationer har tagits fram av Metod Arkitekter AB. Medverkande konsult har varit WSP.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2020-03-30

Torsten Livion
Detaljplanechef

Marie-Louise Elfström
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd
- granskning

2020-04-23

Datum
2020-04-28Diarienummer
PBN 2018-001921

Detaljplan för del av Sjöheden, Almunge,

Standardförfarande

SAMRÅDSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Omsorgsnämnden

Räddningsnämnden

Kommunstyrelsen

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Föreningen Vårda Uppsala

Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

Almunge Hembygdsgille

Lillsjöns vägförening

Ledningsägare

Telia Sonera Skanova Access AB

Svenska Kraftnät

IP Only

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Värme Uppsala AB

Trafik

Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Parkeringsbolaget

Övrigt

Församling Svenska kyrkan

Almunge församling

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

Almungebiblioteket

För kännedom

Kommunalråd:

Erik Pelling

Mohammad Hassan

Politiska partier

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet

Vänsterpartiet

Centerpartiet

Liberalerna

Förtroendevalda i plan- och byggnadsnämnden

Bygglov

Namngivningsnämnden

Gatu- och samhällsmiljönämnden

Idrott- och fritidsnämnden

Plan och byggnadsnämnden (*endast
programsamråd*)

