

Förslag till detaljplan,

DP 387 Vård- och omsorgsboende, "Kyrkbacken" – del av Västerlövsta Prästgård 1:13, 2:1 och Västerlövsta Klockargård 1:22

Heby tätort, Heby kommun, Uppsala län

Granskningsutlåtande 2

Granskning

Granskningstiden för planförslaget var under perioden **2020-05-19 – 2020-06-02**. Granskningsförslaget har under granskningstiden funnits tillgängligt på Heby kommuns hemsida samt information att förslaget (pga. Covid-19) kunde skickas i pappersform vid förfrågan.

Planförslaget avviker inte från översiktsplanen.

Följande har alla fått underrättelse om granskning. De som yttrat sig i granskning 1 har utöver underrättelsen även fått granskningsutlåtande 1, planbeskrivning och plankarta skickat till sig skriftligt.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen *inte* kan antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken (402-7506-2019).

- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen Uppsala
- Vattenfall Eldistribution AB
- Postnord
- Sala-Heby Energi Elnät AB
- VafabMiljö
- Skanova
- Tekniska enheten
- Hebygårdar
- Hebyfastigheter
- Pensionärsorganisationerna via kommunala pensionärsrådet
- Arrendatorns samfällighetsförening
- Bygg- och miljöenheten
- Setra Trävaror AB
- Trafikverket
- Räddningstjänsten Sala-Heby
- Hyresgästföreningen Sala-Heby

- Berörda sakägare till fastigheterna inom och i anslutning till planområdet

Efter granskning om planförslag i ett standardförfarande kan resultatet av detta redovisas i ett utlåtande. Utlåtandet ska redovisa de synpunkter som inkommit samt kommunens ställningstagande till synpunkterna och en motivering till dem.

Totalt **10** yttranden har inkommit varav ett från en privat fastighetsägare. *Ett försenat yttrande avseende första granskningen inkom från Svenska Kyrkan - Västerlövsta pastorat 26 maj. Detta yttrande inkluderas i granskningsutlåtande 2.*

Nedanstående instanser har inkommit med yttranden:

- Länsstyrelsen Uppsala
- Lantmäteriet
- Vattenfall Eldistribution AB
- Trafikverket
- Setra Trävaror AB
- Sala-Heby Energi Elnät AB
- Svenska Kyrkan - Västerlövsta pastorat
- Bygg- och miljöenheten
- VafabMiljö
- Fastighetsägare

Yttranden återges och bemöts nedan. Yttrandet i sin helhet finns att tillgå på kommunkontoret i Heby kommun.

**Länsstyrelsen
Uppsala**

Granskning 2 av förslag till detaljplan för Vård- och omsorgsboende "Kyrkbacken", del av Västerlövsta Prästgård 1:13 m.fl., Heby kommun, Uppsala län

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för en andra granskning enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett nytt vård- och omsorgsboende med 80 vårdplatser centralt i Heby. Förutom det primära syftet (nytt vård- och omsorgsboende) möjliggörs även att andra kommunala verksamheter som korttidsboende och hemtjänst kan etableras i byggnaden. För att ge möjlighet för andra verksamheter och användningar i framtiden (>20 år) inkluderas bestämmelser som möjliggör för Bostäder, Kontor och Centrumverksamhet.

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 402-7506-2019, daterat den 15 november 2019. Länsstyrelsens synpunkter har beaktats.

- MARK OCH PLANERING -

2020-06-03

Dnr 2019/32
DP 387*Kommentar:* *Noteras.***Lantmäteriet** **YTTRANDE I ÄRENDE LM2020/010112**

Detaljplan för Vård- och omsorgsboende, Kyrkbacken- del av Västerlövsta Prästgård 1:13, 2:1 och Västerlövsta Klockargård 1:22. Detaljplan 387.

Lantmäteriet har gått igenom granskningshandlingarna daterade 2020-05-18 och har inget att erinra mot förslaget

Kommentar: *Noteras.***Vattenfall
Eldistribution AB**

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra avseende rubricerat planärende.

Kommentar *Noteras.***Trafikverket**

Heby kommuns dnr: 2019/32
Trafikverkets dnr: TRV 2020/43555

Granskning gällande detaljplan för vård- och omsorgsboende, ”Kyrkbacken”, Västerlövsta Prästgård 1:13 m.fl., Heby kommun, Uppsala län- Granskning 2

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett nytt vård- och omsorgsboende i centrala Heby. Detaljplanen möjliggör även för andra verksamheter såsom korttidsboende och hemtjänst m.m. Planområdet ligger cirka 230 meter från Dalabanan, 130 meter från allmän statlig väg 72 samt 60 meter från allmän statlig väg 830.

Trafikverket har inget att erinra mot att detaljplanen antas.

Kommentar *Noteras.***Setra Trävaror
AB**

I de bullerkartor som presenteras i detaljplanen anges inte Setra Hebys bidrag till bullersituationen när det gäller momentanljud. Bolaget anser att det inte är säkert att ljudklass B kan klaras som det anges i planbeskrivningen då bolaget aldrig kan garantera att plötsliga störande höga momentana impulslyd kan uppstå inom verksamhet som bedrivs eller kan komma bedrivas dygnet runt. Det ligger i bolagets intresse att de personer som bor i de bullerutsatta rummen mot sågverket inte upplever sågverkets ljudalstring som störande.

Alla uteplatser/balkonger byggs så de blir skyddade från buller från verksamheten, antingen i skydd av byggnaden eller med ett bullerskydd i anslutning till uteplatsen.

Kommentar *Balkonger och uteplatser kommer att förläggas på bullerskyddad sida från Setras verksamhet, åt syd/sydöst (se illustration 1 nedan). Endast den planerade uteplatsen för boendets café/restaurang kommer att placeras på byggnadens västra/nordvästra fasad, och om momentanljuden upplevs störande finns här plats för bullerskärm om detta skulle behövas (se illustration 2 nedan). Bullernivåerna är dock mycket låga och de momentanljud som uppstår*

från Setras verksamhet anses inte komma utgöra ett problem för uteplatser eller de mot verksamheten placerade små lägenheterna (ca 30 m²) utan bedöms uppnå ljudklass B.

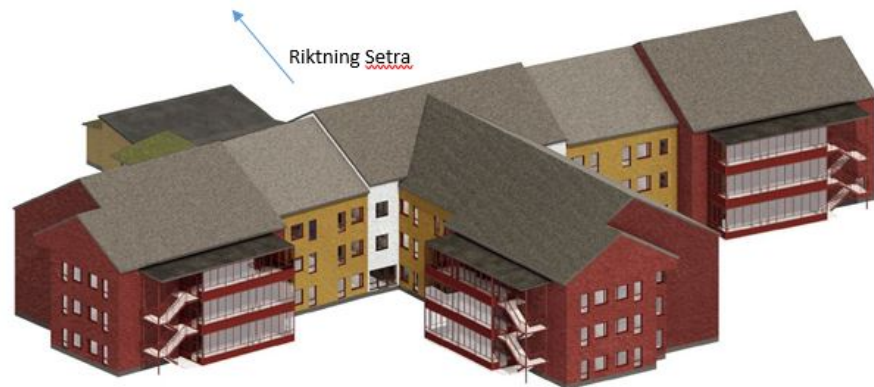


Illustration 1: Balkonger/uteplatser åt syd/sydost

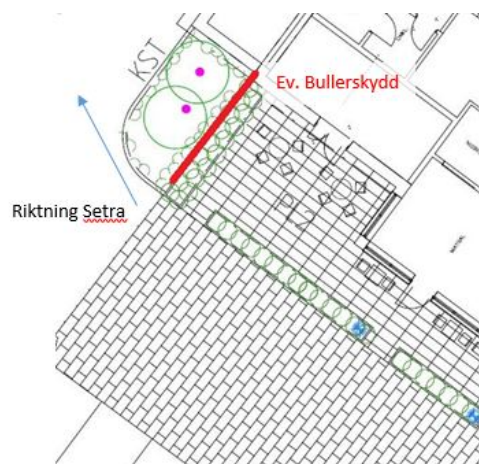


Illustration 2: Plats för ev. bullerskydd uteplats Café

**Svenska Kyrkan
- Västerlövsta
pastorat
(sent yttrande
granskning 1)**

Jag har glömt att skicka detta beslut till er.

Går det ändå att ta i beaktning?

Så här resonerade vårt arbetsutskott angående färgsättningen av husen:

§ 29 Vård- och omsorgsboende Kyrkbacken - Heby kommun

Handlingarna från kommunen har gått ut till ledamöterna. Färgsättningen diskuteras, i förslaget från kommunen visas en blandning av gröna, röda och gula nyanser.

Infart diskuteras, man kommer att kunna parkera vid stationen. Det kan bli nödvändigt att skylta upp vilka parkeringar som är avsedda för kyrkans besökare och verksamhet. Vi kommer inte att delge någon synpunkt angående infartsväg till boendet.

- MARK OCH PLANERING -

2020-06-03

Dnr 2019/32
DP 387**Arbetsutskottet beslutar**

Att till kommunen yrka på en mer enhetlig färgsättning, att de högre husen målas i falurött och de lägre husen herrgårdsgult. Elin Johansson ansvarar för att synpunkterna når kommunen inom utsatt tid.

Kommentar

Kommunen hade haft möjlighet att diskutera och beakta församlingens beslut om detta inkommit i tid under den första granskningen.

Nu är planförslaget ute på en andra granskning och planbestämmelserna tillåter falurött, vitt eller herrgårdsgult. Ändringar i bestämmelser och planbeskrivning kommer inte ändras. Grönt kommer däremot inte att kunna användas som fasadfärg.

Den troliga utformningen blir att fasaden i huvudsak kommer vara faluröd och de lägre delarna herrgårdsgula. Till skillnad från församlingens beslut kommer den centrala delen få vissa variationer i vitt/herrgårdsgult. Se illustration nedan.

Byggherren kommer dock informeras om församlingens önskan avseende färgsättning.

**Sala-Heby
Energi Elnät AB**

Hej,

Vill bara klargöra att det är Sala-Heby Energi Elnät AB som yttrat sig om placering av Transformatorstation.

I övrigt inget att erinra.

Kommentar

Noteras.

Bygg- och miljöenheten**Granskningsyttrande över förslag till detaljplan för Vård och omsorgsboende "Kyrkbacken"- Västerlövsta Prästgård 1:13, 2:1 och Västerlövsta Klockargård 1:22, Dp 387.**

Bygg- och miljönämnden har tidigare under samråd och granskning yttrat sig över ett förslag till detaljplan för vård- och omsorgsboende "Kyrkbacken"- Västerlövsta Prästgård 1:13, 2:1 och Västerlövsta Klockargård 1:22 i Heby, Dp 387. Planen har nu återkommit för en andra granskning till 2020-06-02, efter en justering innebärande att ett område avsätts för tekniska anläggningar.

Syftet med planen är att utreda möjligheterna till nytt vård- och omsorgsboende på platsen, och för att ge möjlighet för andra verksamheter och användningar i framtiden inkluderas bestämmelser som möjliggör för bostäder, kontor och centrumverksamhet.

Bygg- och miljönämnden har ingen erinran mot det förslag som redovisats i samband med denna andra granskning, utan kan konstatera att de bestämmelser som är nödvändiga har införts för att möjliggöra tekniska anläggningar och en utformning i enlighet med den som illustreras i planbeskrivningen.

*Kommentar**Noteras.***VafabMiljö****Yttrande angående: Granskning 2, Förslag till detaljplan DP 387 Vård och omsorgsboende "Kyrkbacken"**

VafabMiljö har tagit del av rubricerat ärende och har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

*Kommentar**Noteras.***Fastighetsägare****Yttrande**

Jag motsätter mig fortfarande starkt emot en infartsväg och cykelväg från tegelvägen och anser att denna bör finnas från Stationsvägen. Dels av trafiksäkerhetssynpunkt men även pga av att denna infartsväg skulle sänka värdet på min fastighet samt att vi skulle få en väldig insyn in till vår trädgård. Ni talar om att vägen är så och så många meter från min tomtgräns men hur nära är inte den planerade gång och cykelvägen?

Jag anser att om kommunen ändå tänker genomföra detta, trots protester, bör kompensation för värdeminskning betalas ut samt att kommunen bekostar planteringar som minskar insyn från gång och bilväg. Träd, buskar m.m. Alternativt ett plank.

Jag vill även ha en skriftlig garanti på att jag även i framtiden inte kommer

behöva såga ner häck, träd m.m vid tomtgräns mot infartsväg.

Kommentar

Lokalgatan kommer anläggas från Tegelvägen enligt granskningsförslaget. Avseende GC-vägen kommer den anläggas ca 5 meter från er fastighetsgräns. Att befintlig GC-väg kommer närmare fastighetsgräns än vad som är fallet i dagsläget ses inte som en betydande olägenhet då skillnaden avseende insyn från GC-vägen inte anses öka nämnvärd mot fastighetens baksida jämfört med idag.

Angående kompensationskrav så hänvisas till svaret i Granskningsutlåtande 1.

Avseende att kommunen ska bekosta träd, buskar, plank mm. för att minska insynen kan komma att beaktas till viss del men då i samband med att "Klockarparken" anläggs. Kommunen tar med sig önskemålet inför detta arbete.

Angående skriftlig garanti så kan det som påtalats i planbeskrivning och granskningsutlåtande 1 ses som någon form av "garanti". Det bedöms inte som nödvändigt att klippa ned häck på fastighetens sydöstra hörn med tanke på trafiksäkerhet när GC-väg möter GC-väg.

Däremot växer träd och annan vegetation med tiden och en tomt skall hållas i vårdat skick.

Så förbehåll från detta kan uppkomma om exempelvis ett träd med tiden bedöms påverka trafiksäkerheten negativt. Då kan det bli nödvändigt med åtgärder för fastighetsägaren enligt plan- och bygglagens 8 kap 15 §.

**Ej tillgodosedda
yttranden**

- Setra trävaror AB (delvis)
- Svenska Kyrkan – Västerlövsta pastorat (delvis)
- Fastighetsägare

- MARK OCH PLANERING -

2020-06-03

Dnr 2019/32
DP 387

Ändringar efter granskning 2

Endast mindre redaktionella ändringar görs i planbeskrivning (stavfel mm.). Planen tas nu upp för godkännande i Kommunstyrelsen 8 juni 2020 och för antagande i Kommunfullmäktige 16 juni 2020.

Meddelande om var granskningsutlåtande 2 finns att läsa skickas via brev eller elektroniskt till de vars yttrande ej tillgodosetts under samrådet, granskning 1 eller granskning 2. Detta meddelande skickas ut 3 juni.