

Antagen -

Laga kraft -



DETALJPLAN FÖR  
**Verksamhetsmark Harbo**

DP 396

Harbo tätort

Heby kommun

Standard planförfarande

## Innehåll

.....	1
<b>PLANBESKRIVNING</b> .....	<b>3</b>
Handlingar.....	3
Planprocessen.....	3
.....	<b>3</b>
Bakgrund och syfte.....	4
Översiktsplan.....	5
Detaljplan.....	5
Miljöbedömning.....	5
Riksintresse.....	6
Geografiskt läge.....	6
Areal.....	6
Markägförhållanden.....	6
Allmän områdesbeskrivning samt landskaps-/stadsbild.....	6
Natur och friytor.....	8
Mark och vegetation och Biotopskydd.....	8
Jordbruksmark.....	9
Lek och rekreation.....	13
Gator och trafik.....	24
Teknisk försörjning.....	25
<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR</b> .....	<b>30</b>
<b>ORGANISATORISKA FRÅGOR</b> .....	<b>30</b>
Tidplan.....	30
Genomförandetid.....	30
Huvudmannaskap.....	30
Förfarande.....	30
Avtal.....	31
Ekonomiska konsekvenser.....	31
<b>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR</b> .....	<b>31</b>
Fastighetsbildning.....	31
Rättigheter och servitut.....	31
Gemensamhetsanläggningar.....	31

## PLANBESKRIVNING

### Handlingar

- Plankarta, 2023-09-06, reviderad 2024-01-30
- Planbeskrivning, inklusive genomförandefrågor, 2023-09-06, reviderad 2024-01-30
- Fastighetsförteckning, 2023-04-12
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-09-06
- Arkeologisk utredning, Stiftelsen Kulturmiljövård 2022
- Geoteknisk utredning, Bjerking 2022-04-08
- Dagvattenutredning, daterad 2023-05-25, uppdaterad 2023-09-14
- Naturvärdesinventering, daterad 2022-05-19

### Planprocessen

En detaljplan krävs när områden ska bebyggas och när användningen av en fastighet eller ett område avses att förändras. Kommunens planläggning fastslår användning av mark- och vattenområden samt reglerar bebyggelse, gator, parker och friluftsområden.

Initiativet till att upprätta en detaljplan kan komma från markägare och exploatörer men även från politiskt håll när frågor som exempelvis ledningsförsörjning, vägdragningar eller byggnationer av allmännyttiga verksamheter kräver en förändrad markanvändning.

I en detaljplan är plankartan den juridiskt bindande handlingen som ligger till grund för bygglovsprövning. Den anger bland annat hur bebyggelse ska regleras, vad som ska vara allmän platsmark eller kvartersmark.

Planbeskrivningen syftar till att beskriva de förändringar som planen innebär för en plats, samt områdets förutsättningar. Planbeskrivningen är också ett stöd för att underlätta tolkning av plankartan. Genomförandebeskrivningen syftar till att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter med mera efter planens antagande.

Processpilen nedan illustrerar var i planprocessen som den aktuella detaljplanen befinner sig.



## PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

### Bakgrund och syfte

Heby kommun har antagit ett antal effektmål för kommunstyrelsen och samhällsbyggnadsnämnden. Ett av dessa är:

- *Vi ska tillsammans möjliggöra en strategisk planering för attraktiva och hållbara samhällen med en växande befolkning och levande landsbygd.*

Kommunens översiktsplan redogör att "plan- och markberedskap finns i de orter som anses strategiskt viktigt att utveckla".

Planförslaget berör två fastigheter söder om Harbo tätort längst med länsväg 272. Länsväg 272 är en viktig anknypningspunkt för ortens koppling till Uppsala och Östervåla.

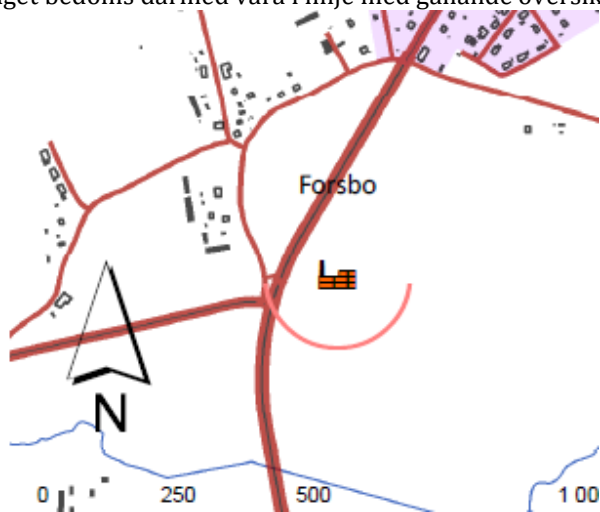
Planförslaget DP 396 syftar till att i enlighet med kommunens översiktsplan, utveckla området till ett verksamhetsområde. Verksamheter som idag ligger i ortens centrala delar ska enligt översiktsplanens viljeyttring på sikt flyttas. På så sätt främjas en bättre placering för befintliga och nyttillkomna verksamheter. Att möjliggöra verksamhetsmark i tätortens utkant såsom utreds i detta planförslag, DP 396, är ett led i detta. Strävan är att kunna möjliggöra för mellan två och fem fastigheter för verksamhetsändamål.

Beslut om planuppdrag togs av kommunstyrelsen den 22 september 2020 (KS § 167). Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I gällande Översiktsplan, Kommunplan 2013, för Heby kommun beskrivs Harbo tätort som tudelad ort. Orten knyts ihop på mitten av ett fåtal bostäder. Länsväg 272 uttrycks som en mycket viktig knutpunkt som binder orten med Uppsala och Östervåla. Obebyggd och planlagd mark för verksamhet saknas i Harbo. Vissa centrala delar av Harbo utgörs av verksamheter idag. I översiktsplanen uttrycks att verksamheterna belägna i ortens centrala delar på sikt bör sträva efter att flyttas ut till denna del i utkanten av Harbo tätort. Planområdet är utpekad i översiktsplanen, kommunplan 2013, som ett utvecklingsområde för verksamheter. Följande planförslag utgör ett led i detta och planförslaget bedöms därmed vara i linje med gällande översiktsplan.



*Utklipp ur Kommunplan 2013, planområdets läge är utpekad som utvecklingsområde för verksamheter.*

### Detaljplan

Planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

### Miljöbedömning

En undersökning avseende strategisk miljöbedömning för detaljplanen har genomförts enligt 6 kapitlet miljöbalken (1998:808) för att undersöka om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (6 kapitlet 5 § Miljöbalken). Därefter ska kommunen i ett särskilt beslut avgöra detaljplanens miljöpåverkan (6 kapitlet 7 § Miljöbalken).

Undersökningen utgår även från miljöbedömningsförordningen (2017:966) som innehåller bestämmelser om miljöbedömningar enligt 6 kap. miljöbalken. Heby kommun har genomfört en undersökning om detaljplanen medför betydande miljöpåverkan (6 kapitlet 6 § Miljöbalken) och kommit fram till att denna detaljplan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunstyrelsen tar beslut i frågan inom samrådsfasen och undersökningen görs samtidigt tillgänglig för allmänheten (6 kapitlet 7 § Miljöbalken samt 5 kapitlet 11 a § Plan- och bygglagen).

Länsstyrelsen tog ställning till genomförd undersökning i samrådsskedet och delade kommunens bedömning.







*Bild tagen utöver jordbrukslandskapet på del av fastigheten Forsbo 1:66*

Planområdet ligger i området Eklunda, beläget i den södra utkanten av tätorten, i direkt anslutning till länsväg 272, till väster om planområdet. Öster om planområdet finns öppen åkermark, även till väster finns öppen mark. Till väster sträcker sig också Eklundavägen samt några enstaka bostadshus. Söder om planområdet återfinns mer åkermark. Strax norr om planområdet ligger skogsmark med kända fornlämningar.



*Bild tagen över tvätthall och drivmedelsstation på fastigheten Forsbro 1:119*

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur och friytor

#### Mark och vegetation och Biotopsskydd

Del av fastigheten Forsbo 1:66 som omfattas av planområdet utgör till majoriteten av brukad jordbruksmark som idag arrenderas genom ett skötselavtal från 2021-05-01. Avtalet förlängs ett år i taget. På en liten del av fastigheten går en asfalterad väg in mot fastigheten Forsbo 1:119. Fastigheten Forsbo 1:119 består till största delarna av hårdgjort yta, asfalt och en tankstation samt en tvätthall. Delar av planområdet har använts av kommunförvaltningens tekniska enhet som upplag för snömassor vintertid.



En naturvärdesinventering har genomförts, daterad 2022-05-19. Enligt naturvärdesinventering finns det i den nordvästra delen en liten åkerholme med en stor rönn och en medelstor björk. Det finns flertalet odlingsrösen. Åkerholmen omfattas av generellt biotopsskydd. Mellan väg 272 och åkermarken finns ett smalt stråk med naturmark med ett litet parti av lövsly omgivet av rudemark och små partier av ängsmark. Det finns ett flertalet odlingsrösen utmed kanten på åkermarken. Totalt identifierades åtta objekt som omfattas av det generellt biotopsskyddet, fem objekt bestod av områden med odlingsrösen och två objekt bestod av diken i jordbruksmark och åkerholmen. Objekten finns redovisade på kartan nedan.





#### Teckenförklaring

- Fältstudieområde
- Naturvårdsarter
  - Brudbröd
  - Gullviva
  - Gulmåra
- Generellt biotopskydd
- Naturvärdesklass 4 - visst naturvärde

Vid fältstudien påträffades tre naturvårdsarter gullvivan som omfattas av skydd enligt artskyddsförordningen. Vidare påträffades brudbröd och gulmåra vid åkerholmen. Åkerholmen tillsammans med naturområdet närmast mot väg 272 är av naturvärdesklass 4, viss naturvärde. Bedömningen baseras på de fynd som gjordes vid inventering med förekomst av stenrösen med en mycket god solexponering och att de har betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på lokal nivå. Naturvärdesinventeringen går att läsa i sin helhet som en bilaga till planhandlingarna.

Påträffade naturvärden ingår inte i planområdet utan ligger precis utanför.

#### Jordbruksmark

Planområdet ligger till stora delar på jordbruksmark. Enligt miljöbalken 3 kapitlet 4 § är jordbruksmark av nationellt intresse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse som från allmän synpunkt inte kan tillgodoses på tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.



*Bild tagen utöver jordbrukslandskapet inom och utanför planområdet.*

I publikationen "*Kommunens arbete med jordbruksmarkens värden – ett stödverktyg*" från Jordbruksverket framförs tre frågor som kommunen behöver ta i beaktning för att efterleva 3 kapitlet 4 § miljöbalken i samband med att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse:

1. Är jordbruksmarken brukningsvärd?
2. Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?
3. Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte tillfredsställande?

Den aktuella jordbruksmarken bedöms som brukningsvärd sett till att marken i närtid har varit i produktion genom ett arrende. Kommunen bedömer dock att åkermarkens brukningsvärde kan vara påverkad på grund av effekter av den anslutande fastighetens verksamhet som biltvätt och bensinstation.

Jordbruksmark får som sagt endast exploateras för väsentliga samhällsintressen. Dock finns ingen tydlig definition av vad som faktiskt utgör ett sådant samhällsintresse. Vägledning får därför sökas i kommunens översiktsplan.

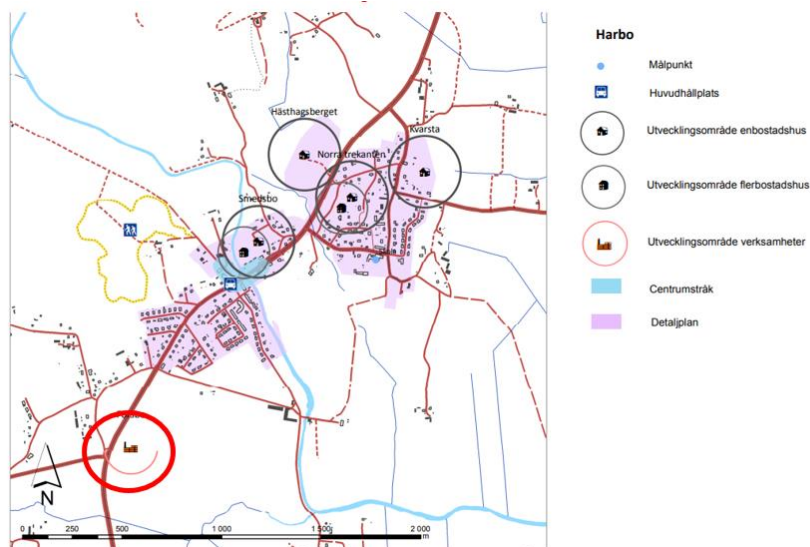
Av översiktsplanen går att utläsa att, *brukningsvärd jordbruksmark, som inte ligger i direkt anslutning till någon av kommunens åtta orter eller i de särskilt utpekade kommunikationsstråken, ska så långt det är möjligt skyddas från exploatering.* Vidare kan läsas att, *om konflikt föreligger mellan olika markintressen ska miljöbalken 3 kapitlet 10 § beaktas och företräde ges sådan användning som främjar en långsiktig hushållning med marken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt.*

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en flytt av verksamheter ut från de centrala delarna av Harbo till mer lämplig plats i ortens utkant. En flytt av centralt belägna verksamheter ger positiva följd effekter för samhällsutvecklingen i Harbo. Det möjliggör för bostadsförtätning i ortens centrala delar och bidrar till att bygga ihop ortens tudelade karaktär. Vidare skapas bättre förutsättningar för en god boendemiljö med färre störande verksamheter inne i Harbo.

Att ny plats för verksamheter skapas i ortens utkant och de följd effekter det kan väntas innebära för Harbos centrala delar bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse.

Aktuellt planområde ligger i direkt anslutning till Harbo. Området ligger dessutom i direkt anslutning till länsväg 272, Uppsalavägen, som är en av de särskilt utpekade kommunikationsstråken. Därmed går planförslaget i linje med vad som anges i översiktsplanen om när exploatering av bruksvärd jordbruksmark bedöms som lämplig.

I val av lokalisering för planläggning för nytt verksamhetsområde är det nödvändigt att titta på hela Harbo tätort och vilka förutsättningar för detaljplanering av nytt verksamhetsområde som finns. Översiktsplanen pekar enbart ut ett så kallat utredningsområde som lämpligt för utveckling verksamhetsområde, det aktuella planområdet.

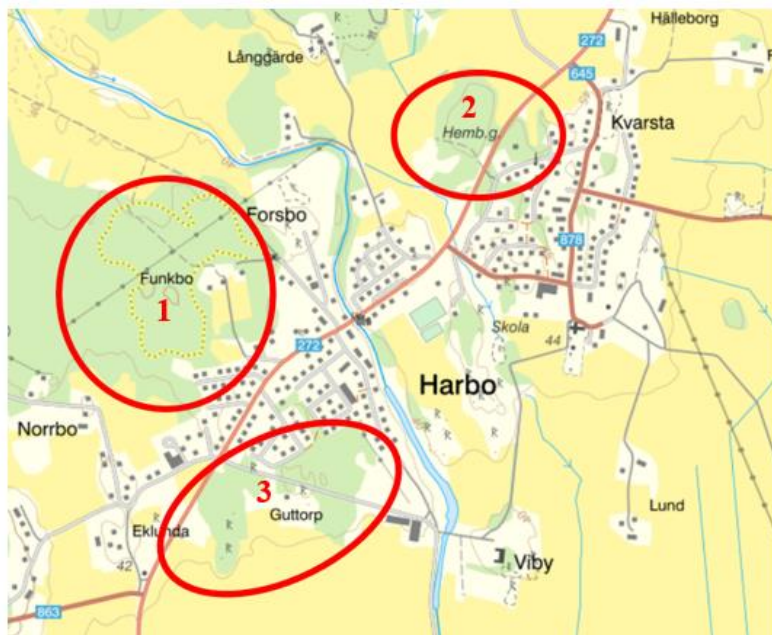


*Utklipp ur Kommunplan 2013, planområdets läge är utpekade som utvecklingsområde för verksamheter och är markerad med röd cirkel.*

Då översiktsplanen endast vägleder kring vilka avvägningar som ska göras för att exploatering av jordbruksmark ska bedömas som möjlig, görs här en beskrivning av de förutsättningarna som råder i Harbo. Det är utifrån dessa förutsättningar som planförslaget område slutligen bedömts som det mest lämpade för planläggning av verksamhetsmark.

För att undersöka om det finns en mer lämplig placering för samhällsintresset har områden omkring orten analyserats. En rimlig prövning av lokalisering bedöms kunna innebära att det ska vara fullt godtagbart ur

samhällsbyggnadssynpunkt och att den alternativa lokaliseringen ska vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig (Prop. 1985/86:3). Harbo utgörs idag till stora delar utav jordbruksmark vilket försvårar möjligheterna till att finna mark att planlägga som inte utgörs av jordbruksmark. Se markkarta nedan.



Markkarta över Harbo tätort med alternativa lokaliseringar markerade med röd cirkel.

Av markkartan kan avläsas att det i anslutning till Harbo tätort finns tre egentliga områden som inte utgörs av åkermark. Av dessa områden bedöms inget område som ett alternativ för planläggning av mark för verksamhetsområde. Sammanfattningsvis bedöms inanspråktagande av skogsmark inte som ett alternativ då de skogsområden som finns inom Harbo samhälle har värden att bevara för boendenära natur och har höga värden utifrån en god boendemiljö och rekreation. Andra skogsområden ligger inte i anslutning till kommunikationsstråk vilket skapar utmaningar i attraktiviteten av att få verksamheter att flytta till andra områden och bedöms inte fullt godtagbart som alternativ sett ur samhällsbyggnadssynpunkt.

Främsta motiven att avskriva de presenterade alternativen för område att utveckla som verksamhetsområde presenteras nedan.

Område 1 utgör ett bevarandevärt tätortsnära rekreationsområde med elljusspår. Dessutom är området nära beläget till bostadsområde. Ett verksamhetsområde här skulle därmed kunna bidra till olägenheter i form av störningar för befintliga närboende.

Område 2 är ett skogsområde som i översiktsplanen är planlagt för bostadsutveckling, området är även detaljplanlagt för den användningen. Ett verksamhetsområde här skulle även det kunna bidra till olägenheter i form av störningar för befintliga närboende.



Område 3 är ett skogsområde i nära anslutning till Harbo tätort. Ett verksamhetsområde här skulle även det kunna bidra till olägenheter i form av störningar för närboende. Inom området finns även flertalet fornlämningar som hindrar exploatering.

Efter genomgång av ovanstående lokaliseringar kan dessa avskrivas som möjliga alternativ för utveckling av verksamhetsmark.

Sammanfattningsvis bedömer kommunen att i och med att jordbruksmarken inom föreslaget planområde ligger i direkt anslutning till en av kommunens tätorter, inga alternativa placeringar bedöms som bättre lämpade för ny planläggning av verksamhetsområde, samt att det är ett väsentligt intresse för orten, anses detta planområde som lämpligt att ta i anspråk för nytt verksamhetsområde.

Aktuellt område utgör en strategisk placering med närheten till länsväg 272, vilket lämpar sig väl till utveckling av verksamhetsområde. Länsväg 272 är utpekad som en viktig knytpunkt för ortens sammanhang med Östervåla och Uppsala.

Behovet av mark kan inte tillgodoses på ett ur allmän synpunkt tillfredsställande sätt på annan plats i Harbo. I samband med planförslagets genomförande kommer området att exploateras för verksamheter. Heby kommun gör bedömningen att den förslagna markanvändningen är ett väsentligt samhällsintresse som väger upp för förlusten av jordbruksmarken.

Kommunens samlande bedömningen är att jordbruksmark kan tas i anspråk i linje med 3 kapitlet 4 § miljöbalken.

#### Lek och rekreation

Inom planområdet finns inga ytor avsedda för lek och rekreation. Ändamålet lämpar sig inte för sådan aktivitet. Området används idag för åkerodling samt drivmedelsstation. Därmed är området inte heller i dagsläget lämpligt för lek och rekreation. Ett genomförande av planen kommer därmed inte heller innebära förlust av lek och rekreationsytor.

#### Kulturmiljö och fornlämningar

En arkeologisk utredning har genomförts hösten 2021 av Stiftelsen för kulturmiljövård på fastigheten Forsbo 1:66. Utredningen genomfördes på grund av de stensättningar som finns utanför planområdets närområde för att utreda huruvida ej kända fornlämningar finns även inom planområdet.





*Planområdet inringat i rött och kända fornlämningar nordost och nordväst om planområdet.*

Ett område på 22 200 kvadratmeter undersöktes. 842 kvadratmeter grävdes fördelat på 39 sökschakt, vilket motsvarar ungefär fyra procent av utredningsområdet. Inget av antikvariskt intresse framkom under sökschakten.

Fynd som tidigare gjorts i Harbo har framförallt varit lämningar efter järnframställning från järnålder och medeltiden. Även ett antal gravfält med stensättningar har hittats i Harbo.

Om fornlämningar skulle påträffas i samband med till exempel markarbeten inom planområdet ska arbetet omedelbart avbrytas enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen (SFS 1988:950) ska Länsstyrelsen i Uppsala kontaktas omgående.

## Bebyggelse

### Befintlig bebyggelse

Planområdet består av två fastigheter, del av fastigheten Forsbo 1:66 samt Forsbo 1:119. Forsbo 1:66 består utav obebyggd åkermark med undantag för asfalterad infart från länsväg 272, Uppsalavägen till Forsbo 1:119. På fastigheten Forsbo 1:119 finns idag en drivmedelsstation samt en tvätthall. Tvätthallen uppfördes 2021 med ett tidsbegränsat bygglov på grund av det pågående planarbetet.

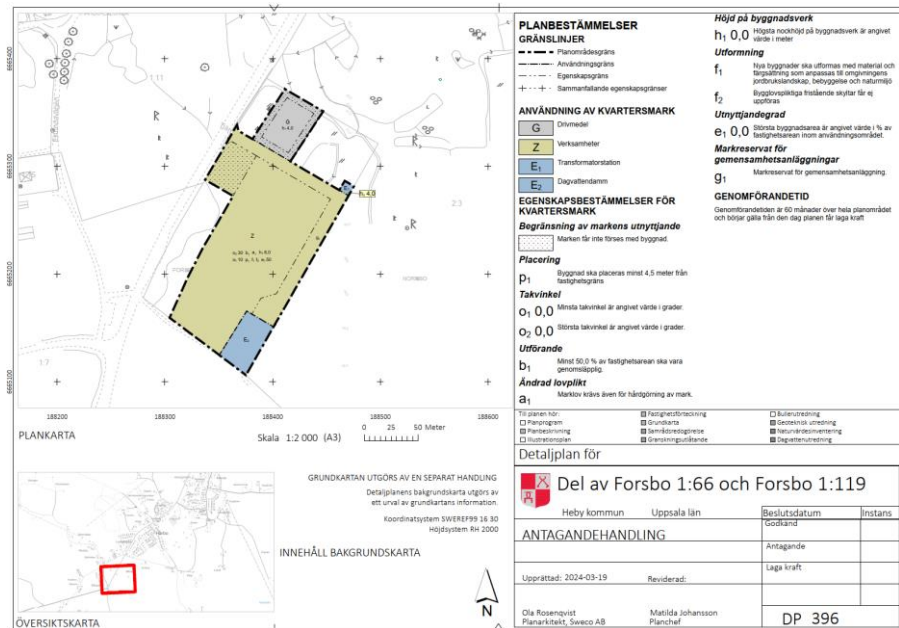


*Bild tagen på drivmedelsstation och tvätt inom planområdet*

#### Ny bebyggelse

Inom planområdet planeras för verksamheter på fastigheten del av Forsbo 1:66. Planen skall vara så flexibel som möjligt och därför inte styra vilka typer av verksamheter som kan komma att etablera sig. Del av fastigheten Forsbo 1:66 planläggs med användningsbestämmelsen Z, verksamheter vilket möjliggör service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning som har begränsad påverkan på omgivningen. Även befintlig tankstation och tvätthall på fastigheten Forsbo 1:119 planläggs i och med planarbetet. Fastigheten planläggs med användningsbestämmelsen G, drivmedel. Användningsbestämmelsen G möjliggör för hantering och försäljning av drivmedel samt kompletterande handel och service i mindre omfattning.

Ett område för tekniska anläggningar införs i planförslaget för att säkra en god elförsörjning i området genom en transformatorstation.



Plankarta

Hälsa och säkerhet

Buller

Buller är önskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i så kallad decibel A, skrivet som "dB(A)". Buller beräknat i ett genomsnitt per dygn kallas ekvivalent bullernivå. Decibelskalan är logaritmisk.

Länsväg 272, Uppsalavägen som löper precis väster om planområdet har en hastighetsbegränsning på 80 kilometer i timmen och ett beräknat ÅDT (årsdygnstrafik) på totalt 1752 och för tunga fordon 118. Enligt 8 kapitlet 4 § plan- och bygglagen ska ett byggnadsverk ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om buller. Avseende skydd mot buller ska enligt 3 kapitlet 13 § plan- och byggförordningen, byggnadsverk vara projekterade och utförda på sådant sätt att buller, som uppfattas av användarna eller andra personer i närheten av byggnadsverket, ligger på en nivå som inte medför en oacceptabel risk för personers hälsa och som möjliggör sömn, vila och arbete under tillfredsställande förhållanden.

Aktuellt området är utsatt för trafikbuller från länsväg 272. Några värden för omgivningsbuller redovisas ej inom ramen för planarbetet då detaljplanen inte inbegriper några bostäder. Det kommer ske en ökad bullernivå i samband med avlastning av varor. Tillkommande bebyggelse förväntas medföra en viss ökad personbilstrafik till och från området samt ökade transporter till området.

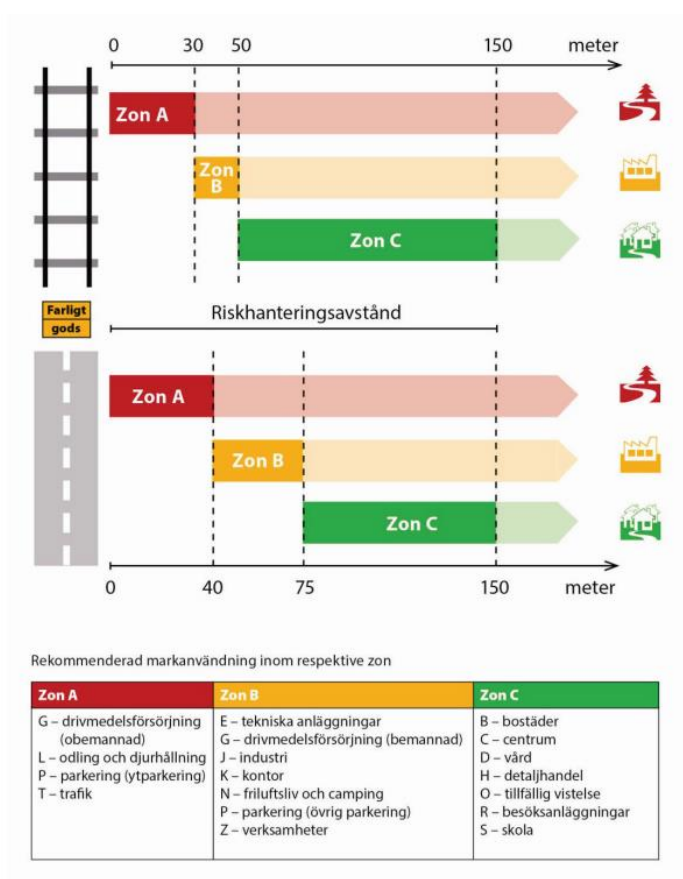
Rekommenderad väg för farligt gods

Planområdet ligger precis öster om länsväg 272, Uppsalavägen som är rekommenderad väg för farligt gods, sekundär väg. Enligt "Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods", länsstyrelsen i Stockholm. Enligt riktlinjen är det svårt att göra en allmängiltig vägledning för sekundära leder då riskbilden kan variera mycket mellan olika leder, både beträffande sannolikheten för en olycka med farligt gods och vilka konsekvenser som kan ske.

I Räddningstjänstens riskinventering och analys för Sala och Heby kommuner, reviderad 2015, bedöms risken att en trafikolycka med ett tungt transportfordon resulterar i utsläpp av en giftig kondenserad gas eller brandfarlig explosiv gas som mycket låg. Trots den låga risken måste ändå en initial grundberedskap finnas för att mildra konsekvenserna av en sådan olycka.

I tabellen nedan redovisas den kategorisering av markanvändningen som används för att bedöma skyddsavstånd. Det görs inom markanvändningszonerna A - C, beroende på bebyggelsens känslighet. Den bebyggelse som planeras klassas som zon B. Enligt riktlinjerna ska det för de flesta sekundära leder vara ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25 meter mellan vägen och markanvändningen. Området kommer planläggas för industri och verksamheter och det finns inget redovisat i riktlinjen om de markanvändningarnas skyddsavstånd. Det kan finnas fall som det är möjligt att bygga närmare än 25 meter och än mindre 15 - 20 meter. Det gäller fall där det går få transporter och/ eller där de olyckor som kan inträffa endast får allvarliga konsekvenser inom ett kort avstånd.

Området närmast mot länsväg 272 planläggs som NATUR vilket skapar ett naturligt skyddsavstånd.



Utklipp ur " Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods", länsstyrelsen Stockholm.

**Radon** Radon är en osynlig och luktfri gas som bildas när det radioaktiva grundämnet radium sönderfaller. När gasen i sin tur sönderfaller bildas så kallade radondöttrar, som är radioaktiva metallatomer. Radondöttrar fastnar på damm som vi andas in och kommer på så sätt ner i luftrör och lungor. Radon kan orsaka lungcancer. Radon finns överallt – i marken, luften och vattnet. Radon i byggnader kan komma från tre olika källor:

- Marken under och runt om huset
- Byggnadsmaterial
- Vattnet som används

Enligt en geoteknisk undersökning som genomfördes, daterad 2022-04-08, är jorden att beteckna som låg till normalmark för radon. Marken kan därmed klassificeras som normalradonmark. Frågor rörande radon bevakas i samband med bygglovsprövning.

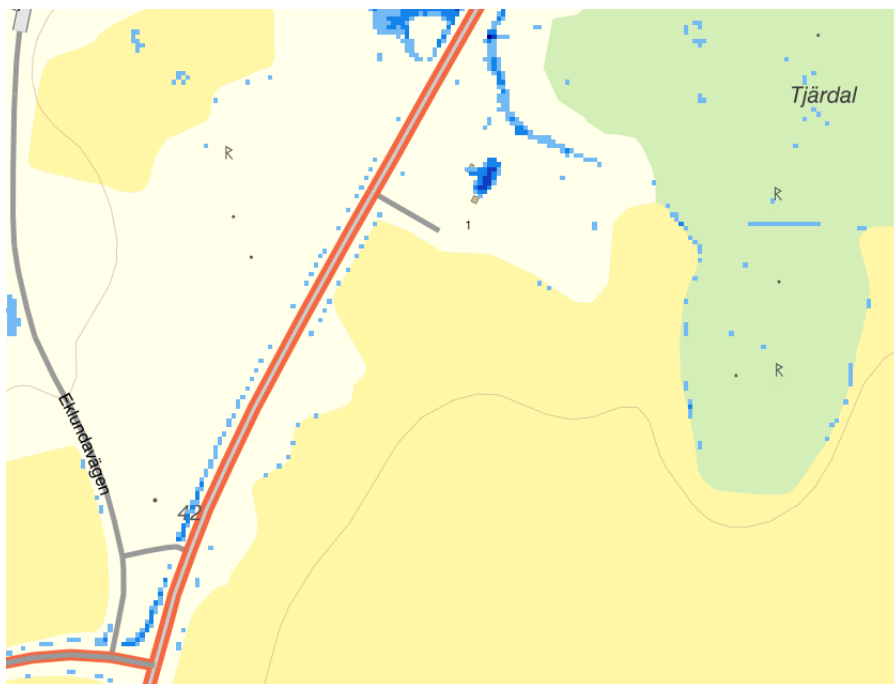
**Förorenad mark** På fastigheten Forsbo 1:119 finns idag en aktiv drivmedelsstation sedan 2010 med tillhörande tvätthall som togs i bruk 2021. De båda kan ge upphov till föroreningar i marken. Det på grund av läckage och spridning av till exempel diesel, etanol eller bensin. Tvätthallen kan även ha gett upphov till att förorenade ämnen kan ha spridits ner till marken. Kommunens Miljöenhet har kontaktats vid det inledande skedet av planarbetet och gjort bedömningen att vidare utredning över föroreningar inte anses behövas.

Det finns inga kända föroreningar i området idag. Om förorening skulle påträffas vid till exempel markarbeten ska tillsynsmyndighet genast underrättas enligt 10 kapitlet miljöbalken.

**Skyfall och översvämning** Antalet skyfall kommer sannolikt att öka under de närmaste åren utifrån de pågående klimatförändringarna. Länsstyrelsernas rekommendationer för planering av ny bebyggelse kan sammanfattas i fyra punkter:

- Ny bebyggelse planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100-års regn. (Regnvolymen för ett så kallat 100-års-regn varierar på regnets varaktighet. SMHI definierar skyfall som ett regn om minst 50 millimeter per timme eller 1 millimeter i minuten).
- Risken för översvämning från ett 100-års regn bedöms i detaljplanen och eventuella skyddsåtgärder ska säkerställas.
- Bebyggelse som bedöms som samhällsviktig verksamhet ges en högre säkerhetsnivå och planeras så att funktionen kan upprätthållas vid en översvämning.
- Framkomligheten till och från planområdet bedöms och ska vid behov säkerställas.

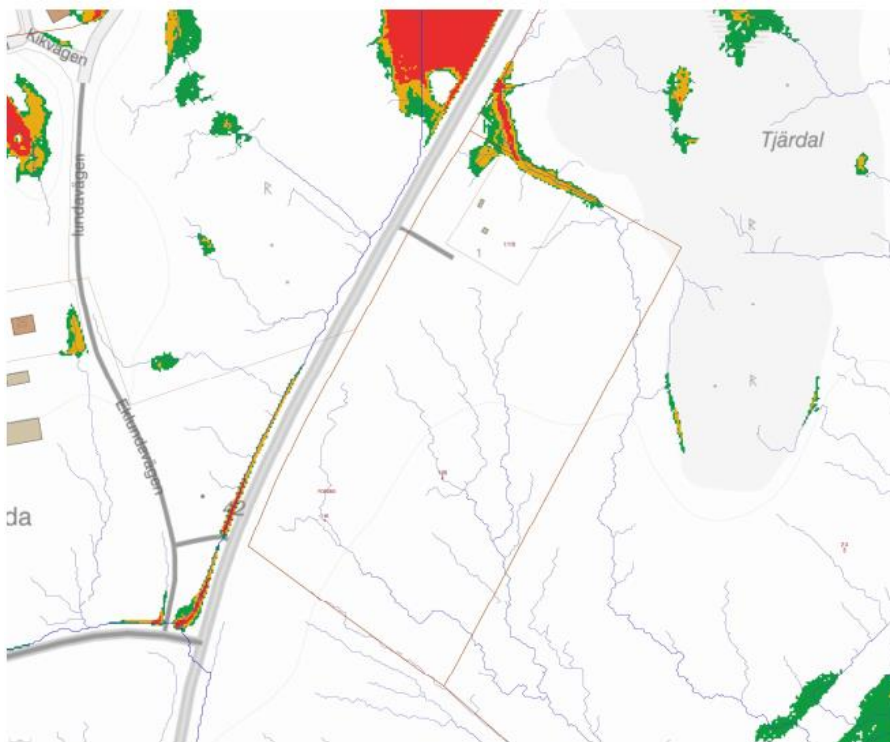




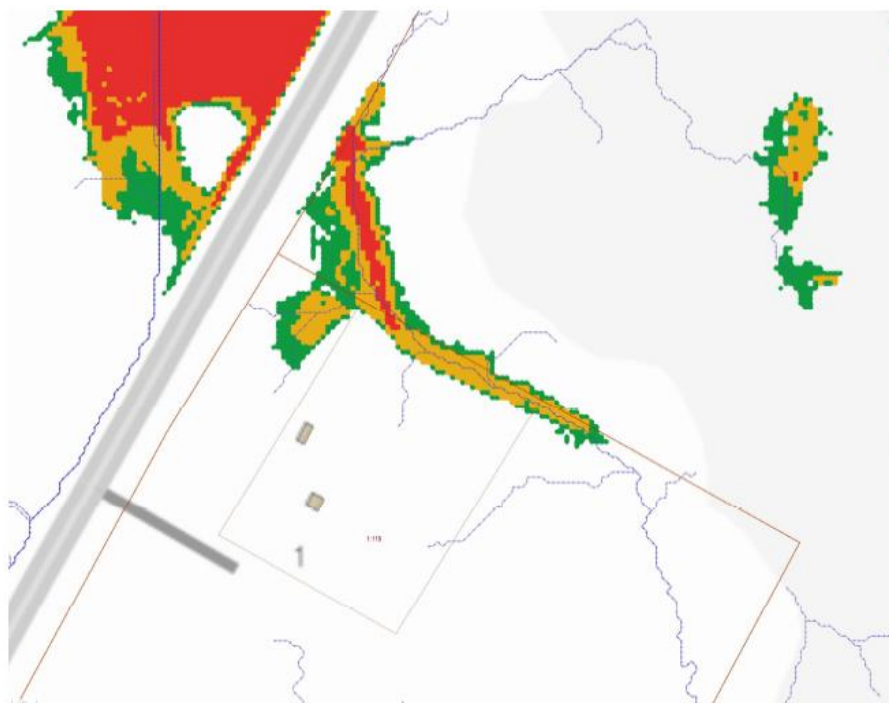
*Utklipp ur Länsstyrelsen i Uppsala geodataportal där lågpunkter redovisas.  
Planområdet är markerat med röd cirkel.*

Enligt dagvattenutredning, daterad 2023-05-25 och uppdaterad 2023-09-14 bedöms planområdet inte påverkas av översvämning från vare sig sjöar eller vattendrag då inga sådana förekommer vare sig inom eller i närheten av planområdet. Närmaste vattendrag ligger flera hundra meter från området och 2 – 3 meter under planområdets höjdnivå.

Enligt Länsstyrelsen i Uppsala geodataportal finns lågpunkter i den norra intill den befintliga drivmedelsstationen och längs med ett naturområde intill länsväg 272, Uppsalavägen. Enligt dagvattenutredningen finns det lågpunkter i området väster om drivmedelsstationen och längs planområdets norra gräns. Dagvattenutredningen menar att de inte bedöms inte vara någon betydelse då de avvattnas mot öster där ingen byggnation tillåts i planen. Dock bör ingen förändring av markytan ske vid drivmedelsstationen.



*Utklipp ur dagvattenutredning, karta visar vattenansamling samt rinnvägar vid ett regndjup av 50 mm.*



*Utklipp ur dagvattenutredning, karta visar vattenansamlingar samt rinnvägar vid ett regn djup av 50 mm.*

Dagvattenutredningen går att läsa i sin helhet som bilaga till planhandlingarna.

### **Ras, skred och erosion**

Enligt SGU (Sveriges Geologiska Undersökning) består planområdet främst av lerig morän och glacial lera.

En geoteknisk undersökning har genomförts, daterad 2022-04-08. Enligt den geotekniska undersökningen består jordlagren av ett översta lager 0,3-0,4 meter humusjord överlagrandes av kohesionsjord ovan friktionsjord vilande på berg. I den sydvästra delen, utmed länsväg 272 förekom också fastmarksparti med morän i markytan men som inte har undersökts vidare. Kohesionsjorden utgörs enligt undersökningen av siltig torrskorpelera och friktionsjorden av morän.

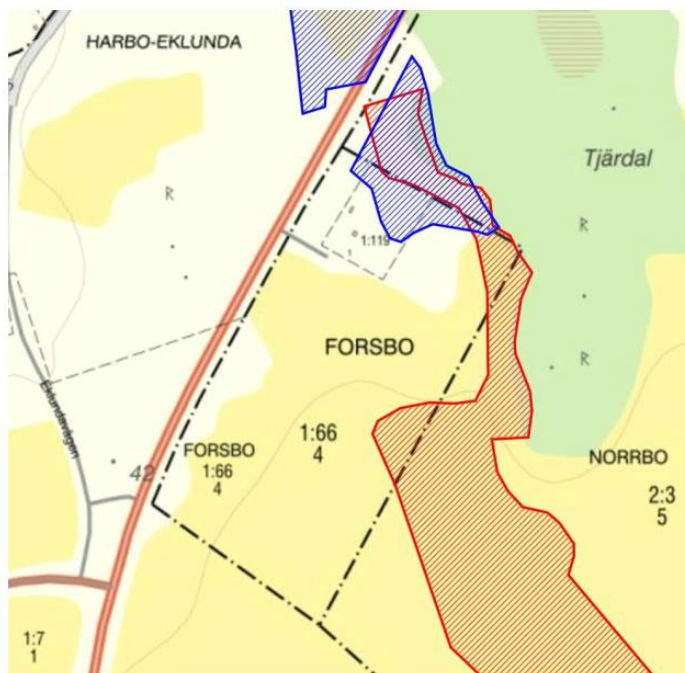
Sättningar vid belastningökning bedöms bli mycket liten då förekommande lera till övervägande del består av torrskapekaraktär och av ringa mäktighet och förekommande morän och underliggande berg inte är känslig för tillskottslast.

Enligt den geotekniska undersökningen bedöms planområdet kunna grundläggas med lätta, medeltunga och tyngre byggnader direkt på mark inom hela området på förekommande torrskorpelera. Mycket tunga byggnader och/eller stora punktlaster kan erfordras grundläggning på underliggande friktionsjord med plintar.

Undersökningen visar på att det inte finns några naturliga risker för ras eller skred inom området. Geotekniska undersökningen går att läsa i sin helhet som en bilaga till planhandlingarna.

### **Vatten**

Planområdet tangerar delar av både båtnadsområdena för Eklunda och Norrbo dikningsföretag. Båtnadsområde är den markyta vilket drar nytta av en åtgärd. Dikningsföretagen avvattnar ytor som leds till Svinabäcken som är ett biflöde till Harboån. Utbredningen på dikningsföretagen och hur de täcker delar av planområdet kan ses i bild nedan.



Utklipp ur dagvattenutredningen, dikningsföretagens utbredning på planområdet. Narrbo dikningsföretag är markerat med blått och Eklunda dikningsföretag med rött.

Enligt dagvattenutredning, daterad 2023-05-25 kan dikningsföretag begränsa hur mycket dagvatten man får släppa till dem. Efter granskning av dikningsföretagens dokument har inga uppgifter om specifika flödesberäkningar kunna hittats. Kravet för dagvatten från planområdet är att det inte ska öka efter en framtida exploatering, utredningen gör bedömningen att genom att uppfylla detta krav bedöms markavvattningsföretagen inte drabbas av negativa konsekvenser.

#### Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns ingen offentlig eller kommersiell service. Harbo tätort har en god grundläggande offentlig service i form av grundskola (F- 6) samt förskola. Diverse kommersiell service finns också i Harbo, bland annat livsmedelsbutik och restaurang.

#### Miljö kvalitetsnormer Miljö kvalitetsnorm luft

För att skydda människors hälsa finns nationella miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika föroreningar som maximalt tillåts. Miljö kvalitetsnormer finns bland annat för partiklar PM10 i utomhusluft (inhalering av partiklar med en diameter mindre än 10 mikrometer). Partiklar uppstår vid förbränning men också vid slitage av bromsar, vägbanor och däck. Vanliga källor är vägtrafiken, energiproduktion (bland annat vedeldning) samt industrier.

En objektiv skattning av luftkvaliteten inom Heby kommun utfördes under våren 2018 (Dnr 2018:34). Sammanfattningsvis är förutsättningarna för god luftkvalitet i Heby kommun goda. Luftkvaliteten inom planområdet påverkas framför allt av vägtrafik på angränsande vägar och eventuell vedeldning i närområdet. Planförslaget bedöms inte medföra någon risk för att miljö kvalitetsnorm för luft ska överskridas.

### Miljökvalitetsnorm vatten

Närmaste vattendrag Tämnrån – Harboån ligger cirka 750 meter öster om planområdet. Kvalitetskravet är god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus. Vattenförekomsten bedöms ha måttlig ekologisk status. Däremot uppnår den inte god kemisk status på grund av gränsvärdet för kvicksilver och bromerande difenyletrar (PBDE) bedöms vara högre än tillåtna nivåer i vattendraget. Orsaken till detta är atmosfärisk deposition av bromerande difenyleter och kvicksilverföreningar och är ett problem för alla undersökta vattendrag i Sverige.

Enligt dagvattenutredning, daterad 2023-05-25 och uppdaterad 2023-09-14 bedöms miljökvalitetsnormer för vatten att inte försämrats, under förutsättning att föreslagna reningsåtgärder vidtas. En exploatering som följer de föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen kommer i stället att leda till att miljökvalitetsnormer för vatten förbättras jämfört med dagens situation. Enligt dagvattenutredningen beror detta på att utsläppen av näringsämnen minskar som annars är ett problem för miljökvalitetsnormer för vatten.

Dagvattenutredning finns att läsa i sin helhet som en bilaga till planhandlingarna.

### Miljömål

Riksdagen har antagit mål för miljöns kvalitet vilka delas in i 16 olika områden. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö-, natur- och kulturresurser som är ekologiskt hållbara på lång sikt. Detaljplanen berör främst miljömålet God bebyggd miljö.

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional, nationell och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Detaljplanen bedöms bidra till att miljömålet *God bebyggd miljö* genom att skapa förutsättningar för en god vardagsmiljö med arbetsplatser precis söder om Harbo samhälle vilket skapar förutsättningar för ett varierat utbud på orten.

### Sociala frågor

#### Tillgänglighet

Funktionshinderperspektivet ska lyftas i ett tidigt skede i planeringsprocessen för att skapa ett samhälle som är tillgängligt och användbart för alla oavsett ålder eller funktionsnedsättning. Tillgänglighet handlar bland annat om att det ska vara möjligt att ta sig fram i området med rullstol eller andra hjälpmedel, samt att det ska finnas ledstråk för personer med nedsatt synförmåga. Bebyggelse ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen (PBL) och Boverkets byggregler (BBR).

Planområdet är delvis bebyggt med en drivmedelsstation och en tvätthall. Tillgänglighetsfrågor beaktas i samband med bygglovsprövning.



**Jämställdhet**

Alla ska ha lika bra förutsättningar att ta sig till och från arbete, hämta och lämna barn på förskola och skola, handla, möjligheter till aktiviteter, möjligheter till ett boende för hela livet med mera. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt, går eller cyklar.

Aktuellt planområdet i den södra utkanten av Harbo samhälle, vilket gör det möjligt för människor som både kan komma att arbeta i området i framtiden och som besöker att nå med olika transportsätt. Dock är länsväg 272, Uppsalavägen smal och säkerheten för oskyddade trafikanter låg, vilket kommer behöva åtgärdas i framtiden om bebyggelseutveckling kommer fortsätta i området i framtiden. Det finns två busshållplatser i närheten av planområdet, en söder vid Tärnsjö vägskäl och en norr om planområdet vid Harbo Viby Säteri vägskäl.

**Gator och trafik****Gatunät, gång och cykelvägar**

Infart finns idag på fastigheten del av Forsbo 1:66 genom anslutning till länsväg 272, Uppsalavägen. Infarten leder sedan vidare till en drivmedelsstation som finns på fastigheten Forsbo 1:119. Infart på del av Forsbo 1:66 är uppförd genom kommunalt huvudmannaskap. Gata som leder till de i och med detaljplanens genomförande nyblivna verksamhetsområde avses lösas genom befintlig anslutning till länsväg 272.

**Kollektivtrafik**

Harbo trafikeras av Upplands lokaltrafik. Närmsta befintliga busshållplats är Tärnsjö vägskäl, ca 280 meter söder om planområdet.

**Parkering**

Parkering för ny bebyggelse ska lösas inom den egna fastigheten. Exakt placering löses i samband med detaljprojektering och bygglov.

Enligt Heby kommuns parkeringsnorm, daterad 2008-09-16 (bilaga 2 till Trafikplan Heby Kommun 2008) anges bilplatsbehov per verksamhet enligt nedanstående tabell. Behovstalen inkluderar både arbetande vid och kunder/besökare till verksamheten.

Lokaltyp	Bilplatsbehov per 1000 m <sup>2</sup> BTA		
	Anställda	Besök	Summa
Industri/hantverk	7	1,5	8,5
Skolor	3,6	4	7,6
Kontor: Offentlig förvaltning:	18	5	23
Kontor: övriga	16	3	19
Handel	9	19	28
Övrig kommersiell service:	11	27	38
Restauranger	10	70	80
Samlingslokaler Äldreboenden Kyrkor Vårdinrättning	<i>Speciell utredning görs för varje enskilt objekt</i>		

Utklipp är Heby kommuns parkeringsnorm.

## Hälsa och säkerhet

### Tillståndspliktig zon

Längs allmänna statliga vägar finns en tillståndspliktig zon, det så kallade byggnadsfria avståndet (47 § väglagen). Den tillståndspliktiga zonen säkerställer att inga byggnader eller anläggningar som kan inverka på trafiksäkerheten uppförs inom området. För att få uppföra anläggningar inom den tillståndspliktiga zonen krävs tillstånd av Länsstyrelsen, om inte frågan prövas i bygglov eller detaljplan. Den tillståndspliktiga zonen är utökad längs väg 272 till 30 meter. Prickmark (mark får inte förses med byggnad) har därmed satts 30 meter från vägområdet.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

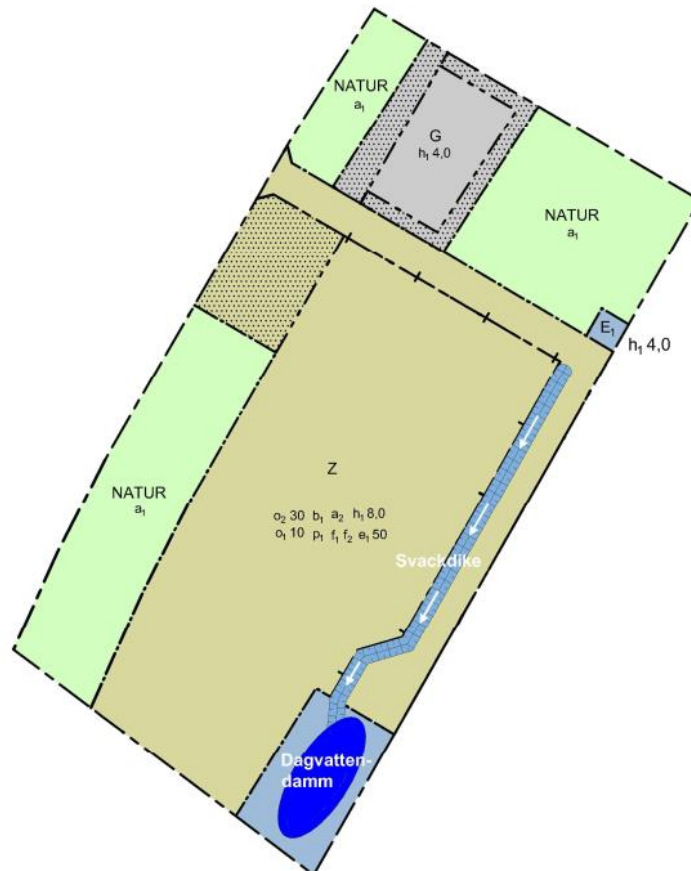
Planområdet ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Inom planområdet ska vatten och avlopp lösas genom en enskild lösning på varje enskild fastighet.

### Dagvatten

Heby kommuns riktlinjer för dagvattenhantering (Riktlinjer för dagvatten i Heby kommun) ska följas. Dessa anger att dagvatten ska:

- Bibehålla eller efterlikna den naturliga vattenbalansen i naturen.
- Minska mängden föroreningar i dagvatten.
- Minska mängden förorenat dagvatten som når recipienten.
- Använda dagvatten som en resurs i samhället.
- Minska och förebygga skador och översvämningar till följd av skyfall.

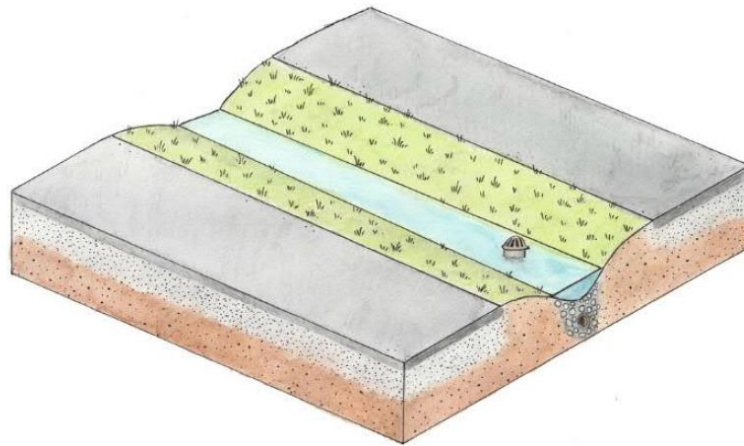
En dagvattenutredning har tagit fram, daterad 2023-05-25 och uppdaterad 2023-09-14. Enligt dagvattenutredningen föreslås en kombinerad lösning för området med ett svackdike som följs av en damm med permanent vattenvolym och en fördröjningsvolym enligt skiss nedan.



*Utklipp ur dagvattenutredning, situationsplan med föreslagna åtgärder för omhändertagande av dagvatten.*

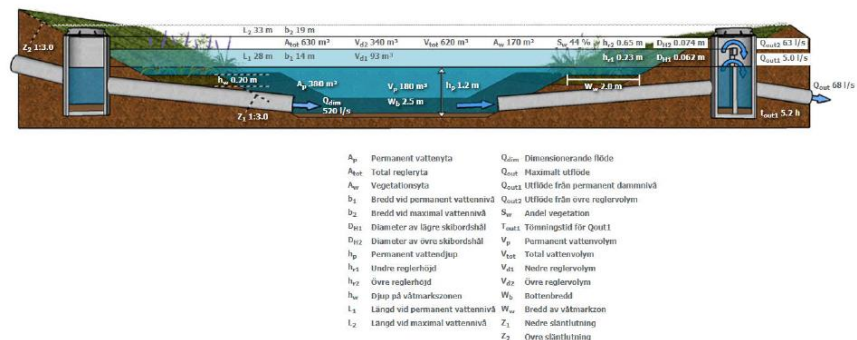
Utredningen föreslår ett svackdike som löper sydöst om en lokalgata. Enligt utredningen finns flera fördelar med att anlägga ett dike. Området är flackt och det är troligt med högt grundvatten. Det kan därför vara svårt att leda dagvatten från fastigheter och lokalgata via ledningar. Med en öppen hantering som leder dagvatten finns det fördelar med en ökad överblick och kontroll. Dagvatten som kommer från de framtida fastigheterna kan ledas direkt till diket för vidare transport till dammen utan ytterligare ledningar.

Enligt dagvattenutredningen bör lokalgata inom området ha en ensidig lutning mot diket så att gaturvatten rinner dit. Ett alternativ kan annars vara att anlägga ett mindre dike från infarten till lokalgata som redan leds till dammen för rening.



Utklipp ur dagvattenutredning, principskiss på svackdike.

Dagvattenutredningen föreslår en dagvattendamm med permanent vattenvolym och en fördröjningsvolym i slutet av lokalgata i den södra delen av planområdet. Samtliga ytor som ingår i planområdet leds till dammen och fördröjningsvolymen behöver vara minst 380 m<sup>3</sup>. Det är den volym som är ovan den permanenta vattenvolymen. Enligt dagvattenutredningen finns en osäkerhet gällande hur högt grundvatten det är i området och som kan påverka anläggandet av dammen. Är grundvattnet högt behöver ytan som behövs för fördröjningsvolymen vara större än om grundvattnet är lågt. Utredningen menar att detta behöver utredas närmare innan detaljprojektering av dammen. Även en mätning av grundvattennivåer över tid i område där dammen planeras behöver genomföras.



Utklipp ur dagvattenutredning, skiss på våt damm.

Dagvattenutredningen redovisar också förslag på andra möjliga åtgärder för extra rening och fördröjning av dagvatten utöver de tidigare presenterade lösningarna.

- Oljeavskiljare om det finns risk för oljeläckage på till exempel parkeringsplatser, uppställningsytor och körytor. Dock kan det bli svårt i och med att området är flackt men vid en höjdsättning bör detta tas i beaktande.
- Planteringar, buskar, träd och öppna gräsytor.

- Genomsläpplig markbeläggning vid parkeringsplatser i form av grus eller gräs i kombination med förstärkningsblock av plast eller gjutjärn alternativt betong med genomsläppliga fogar.
- Gröna ytor och i vissa fall gröna väggsegment.

Om dessa åtgärder genomförs i stor omfattning skulle det kunna innebära möjligheter att minska volymen på dagvattendamm och svackdike.

Dagvattenutredningen går att läsa i sin helhet som bilaga till planhandlingarna.

#### **Avfall**

Sophantering löses av fastighetsägaren.

I Heby kommun utförs sophämtning i dagsläget av Vafab Miljö. Gällande hanteringen av sopkärl ska bolaget kontaktas för hur sophämtningen ska genomföras. I övrigt ska hantering av avfall ske enligt Heby kommuns renhållningsordning och följa de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen, råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall.

Antingen ska yta skapas inom planområdet för lätt åtkomlighet av kärlen för hämtning av sopbil samt erforderlig vändyta. Alternativt ska sopkärl ställas på anvisad plats (oftast längs fastighetsgräns).

Från 2027 gäller nya regler om fastighetsnära insamling som innebär insamling av förpackningar (glas, papper, plast och metall) ska lösas inom den egna fastigheten. Handbok från Avfall Sverige, handbok för avfallsutrymmen – Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation, beskriver både om utformning av avfallsutrymmen samt framkomlighet för inhämtningsfordon och personal samt arbetsmiljö för hur hämtning av avfall kan ske.

#### **Värme, el och bredband**

Området ligger inom Upplands Energis elnät. Anslutning sker genom överenskommelse mellan fastighetsägare och elnätsleverantör. Bredbandsnät finns i tätorten. Fjärrvärmenät är inte utbyggd i orten, bergvärme planeras därför värma upp området. Uppvärmning sker individuellt



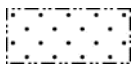
## Planbestämmelser

### Användningen kvartersmark

- E<sub>1</sub>** Tekniska anläggningar, avser en transformationsstation på fastigheten Forsbo 1:66.
- E<sub>2</sub>** Tekniska anläggningar, dagvattendamm på fastigheten på fastigheten Forsbo 1:66.
- G** Avser befintlig drivmedelsstation som finns på fastigheten Forsbo 1:119
- Z** Verksamheter används för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

#### *Begränsning av markens utnyttjande*



Avser område som ej får förses med byggnader. Detta för att skapa bebyggelsefritt område närmast länsväg 272, Uppsalavägen samt runt drivmedelsstationen.

#### *Placering*

- p<sub>1</sub>** Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

#### *Takvinkel*

- O<sub>1</sub>** Minsta takvinkel är 10 grader.
- O<sub>2</sub>** Största takvinkel är 30 grader.

#### *Utförande*

- b<sub>1</sub>** Minst 50 procent av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

#### *Ändrad lovplikt*

- a<sub>1</sub>** Marklov krävs även för hårdgörning av mark.

#### *Höjd på byggnadsverk*

- h<sub>1</sub>** Högsta nockhöjd är 14 meter respektive 4 meter.

#### *Utformning*

- f<sub>1</sub>** Nya byggnader ska utformas med material och färgsättning som anpassas till omgivningens jordbrukslandskap, bebyggelse och naturmiljö. Anpassning av färgsättning bedöms till exempel vara dova kulörer för anpassning till landskapet och landsbygdens agrara bebyggelse såsom faluröda ekonomibyggnader.
- f<sub>2</sub>** Bygglovspliktiga fristående skyltar får ej uppföras med hänvisning påverkan på landskapsbilden samt trafiksäkerheten.

#### *Utnyttjandegrad*

- e<sub>1</sub>** Största byggnadsarea är 50 procent av fastighetsarean inom användningsområdet.

### GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

Samrådsfas Q3 2023

Granskningsfas Q 1 2024

Antagande Q2 2024

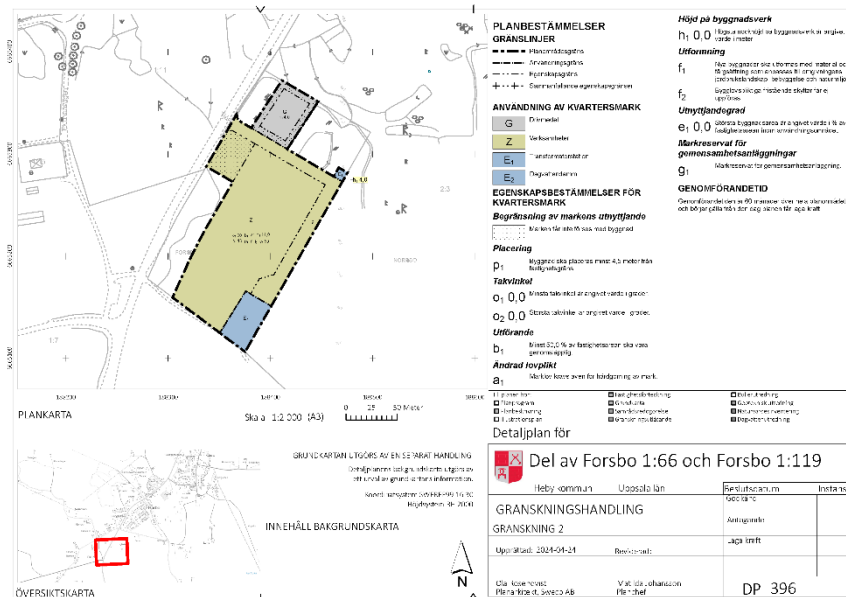
#### Genomförandetid

Genomförandetid för planen är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Begreppet genomförandetid innebär att planens giltighetstid kan begränsas. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och fastighetsägaren har då inte rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

#### Huvudmannaskap

Planområdet omfattas inte av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. För området gäller enskilt huvudmannaskap. Det enskilda huvudmannaskapet innebär att det är gemensamhetsanläggningen som har ansvaret för utbyggnaden av anläggningar som är belägna inom planområdet samt utbyggnad väg. Gemensamhetsanläggningen har även ansvaret för drift och underhåll av sådana anläggningar.



Plankarta

#### Förfarande

Planen handläggs med standard planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

## **Avtal**

Det finns idag ett jordbruksarrende på fastigheten vilket behöver sägas upp innan genomförandet av detaljplanen. Avtalets slutdatum är 2013-12-31 men förlängs löpande ett år i taget. Avtalet får sägas upp senast 6 månader innan slutdatum. Arrendeninnehavaren är medveten om att aktuellt område är under planläggning.

Inga övriga avtal behöver tecknas för genomförandet.

## **Ekonomiska konsekvenser**

### **Kommunen**

För planens genomförande uppstår kostnader för kommunen. De delar av Forsbo 1:66 som planläggs som kvartersmark avses fastighetsbildas och säljas. Genom försäljning av fastigheter för verksamhetsändamål genereras intäkter för kommunen.

Kommunen står för samtliga kostnader gällande detaljplanens framtagande samt anläggande av allmän platsmark. Planavgift kommer att tillämpas och tas ut i samband med bygglovsskedet.

### **Övriga**

Erläggande av köpeskilling avseende förvärv av blivande fastigheter samt erläggande av planavgift.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning**

Detaljplanen omfattar del av den kommunalägda fastigheten Forsbo 1:66 samt Forsbo 1:119 som ägs av Harbo Macken ekonomisk förening. Planområdet är ca 20 000 kvadratmeter. Fastighetsgränserna för del av Forsbo 1:66 är på en kvalitet om 0,025 meter och för Forsbo 1:119 på 0,05 meter. En inmätning av fastighetsgränserna har genomförts och enligt kontrollmätningen är gränserna korrekta.

Två till fem fastigheter för verksamhetsändamål kommer att avstyckas från fastigheten Forsbo 1:66 och delas in i nya fastigheter. Åtgärder vilka berör avstyckning och fastighetsreglering kräver ansökan om lantmäteriförrättning och behandlas i enlighet med fastighetsbildningslagen av lantmäterimyndigheten.

### **Rättigheter och servitut**

Det finns ett antal rättigheter inom planområdet. Det berör officiälservitut för väg och avlopp. I samband med detaljplanens genomförande kommer servitut för vägen till fastigheten Forsbo 1:119 ingå i ny gemensamhetsanläggning för området.

Det finns inga servitut inom eller i anslutning till planområdet.

Detta finns redovisat i till planen tillhörande fastighetsförteckning.

### **Gemensamhetsanläggningar**

En gemensamhetsanläggning ska bildas för gemensamma funktioner inom planområdet såsom vägar, vatten och avlopp samt dagvatten. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas av en samfällighetsförening

bestående av fastigheter inom området. Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening bildas genom en fastighetsföretning.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planhandlingarna har upprättats av Diana Lindström, planarkitekt Sweco AB, Rebecka Petersson, Sweco AB och Ola Rosenqvist, planarkitekt Sweco AB.

Medverkande tjänstemän från Heby kommun är Julia Persson, och Matilda Johansson Mark- och planeringsenheten.

För mark- och planeringsenheten

Diana Lindström

Planarkitekt, Sweco AB