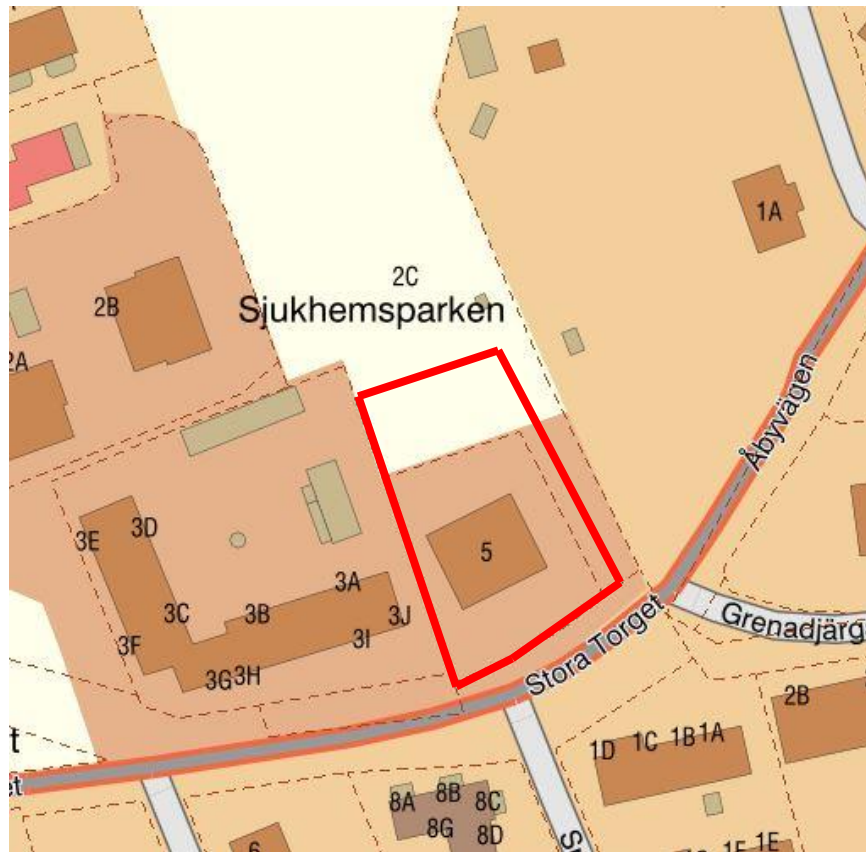


Antagen 2023-09-26

Laga kraft -



DETALJPLAN FÖR Hov 48:1 och del av Sjukhustomten 1:1

DP 410

Östervåla tätort

Heby kommun

Utökat planförfarande

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING	3
Handlingar	3
Planprocessen	3
PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Detaljplan	5
Miljöbedömning	6
Riksintresse	7
PLANDATA	7
Geografiskt läge	7
Areal	7
Markägförhållanden	7
Allmän områdesbeskrivning samt landskaps/stadsbild	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	8
Natur och friytor	8
Bebyggelse	11
Planförslag med bestämmelser	14
Tillgänglighet	15
Hälsa och säkerhet	17
Teknisk försörjning	19
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	21
ORGANISATORISKA FRÅGOR	21
Tidplan	21
Genomförandetid	21
Huvudmannaskap	21
Förfarande	21
Avtal och ekonomi	21
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	22
Fastighetsbildning	22
Gränser	22
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	25

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning, inklusive genomförandefrågor
- Fastighetsförteckning (2023-01-02)

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

I detta fall har önskad användning redan anlagts på platsen innan detaljplanen framtagits. Denna plan tas därför fram för att korrigera den användning som nu finns och ändra markanvändningen till kvartersmark även avseende de delar av parkområdet som tagits i anspråk. Det handlar därmed om en nödvändig anpassning till idag rådande förhållanden.

Då allmän platsmark park har påverkats och allmän platsmark anses vara av stort allmänt intresse tas planen fram genom utökat **planförfarande**.

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

Utökat förfarande



PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrunden till detta detaljplanearbete är att planintressenten tillika fastighetsägaren till Hov 48:1 ansökte om planbesked 2020-09-17 för att ändra befintlig detaljplan DP 345 (Dnr 2020/76). Syftet med detaljplaneändringen var att ändra detaljplanen så att ett område parkmark på Sjukhustomten 1:1 skulle ändras till kvartersmark som sedan skulle köpas av Brf Klippan för att möjliggöra utökade boendeparkeringar samt grönyta. Även en utökning av byggrätten på Hov 48:1 önskades för att möjliggöra inglasning av balkonger.

Då det redan innan denna ansökan lämnades in hade genomförts två stycken detaljplaneändringar av gällande detaljplan DP 345 så beslutades ett negativt planbesked med motiveringen att en ytterligare ändring av detaljplanen skulle innebära att tydlighetskravet inte kan uppfyllas enligt PBL. Därför förslogs att sökanden skulle inkomma med en ny ansökan men då istället för en helt ny detaljplan som kunde påbörjas efter att genomförandetiden för DP 345 gått ut (2020-11-30).

Förslaget från byggherren att få arrendera marken för parkering kunde inte medges på allmän platsmark park då detta innebar ett enskilt intresse som motverkar syftet med allmän platsmark. En vidare försäljning av allmän platsmark skulle innebära att försäljningen skulle ske i strid mot detaljplanen och med det efterföljande problem avseende fastighetsbildning (FBL kap 3, 2§). Att lantmäteriet skulle acceptera en reglering såsom en mindre avvikelse ansågs osannolikt. Det skall även tilläggas att Heby kommun principiellt inte ser något hinder i att sälja aktuell mark till fastighetsägaren av Hov 48:1 efter att detaljplanen är framtagen och fastighetsbildning genomförts. Detta då aktuellt område till stor del bestod av en grusyta som inte tillförde, eller påverkade parkområdet i övrigt.

Vidare, under våren 2021 sökte fastighetsägaren istället förhandsbesked hos Bygg- och miljönämnden (Bmn § 33, Dnr: HBN 2021-000040) för ovan nämnda parkeringsplats och grönyta. Även detta förhandsbesked avslogs då de parkeringar som önskades delvis placerades på allmän platsmark park. *"Avvikelsen bedöms i detta fall inte kunna anses vara en sådan avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL eftersom avvikelsen inte är liten, av begränsad omfattning eller förenlig med detaljplanens syfte. Den kan inte heller anses vara en sådan avvikelse som avses i 9 kap. 31 c § PBL, dvs. tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen"* (Bmn protokoll 2021-04-20).

Efter detta avslag hos Bygg- och miljönämnden erhöll byggherren ett muntligt godkännande från Mark- och planeringsenhetens ledning att få anlägga aktuell boendeparkering delvis på allmän platsmark park, dock med kravet att en ansökan för planbesked avseende ny detaljplan snarast skulle lämnas in. Parkeringarna är sedan hösten 2021 anlagda och färdigställda inklusive elstolpar och belysning. Anläggningarna har anlagts utan bygglov. Ansökan om ny detaljplan inkom senare i december 2021-12-14 och ett positivt planbesked beslutades i Kommunstyrelsen 2022-06-07 (Ks § 127).

Syfte: Syftet med detaljplanen är att anpassa och korrigera tillåtna markanvändningar till den faktiska användning som idag finns på platsen samt att utöka byggrätten på fastigheten Hov 48:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande Översiktsplan, Kommunplan 2013, för Heby kommun beskrivs Östervåla tätort som ett fungerande servicecentrum för den norra kommundelen. Översiktsplanens riktlinjer för framtida markanvändning anger att ny bostadsbebyggelse bör förläggas till befintliga planområden. Utöver dessa bör ny bostadsbebyggelse hitta lämpliga lägen för förtätning inom ortens befintliga struktur.

Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan.

Detaljplan

Gällande detaljplan är DP 345 (laga kraft 2015-11-30) tillsammans med två ändringar DPä 369 (laga kraft 2017-05-03) samt DPä 380 (laga kraft 2019-01-03) (Genomförandetiden har gått ut för DP 345 och DPä 369 men är fortfarande gällande för DPä 380).

Denna detaljplan ersätter del av DP 345 och anpassar bestämmelserna samt planområdesgränsen utifrån dagens förhållanden och faktiska användning.

Markanvändningen i DP 345 (inom aktuellt planområde) tillåter inom kvartersmarken på Hov 48:1 bostäder, kontor och handel samt prickad mark och u-område. Utöver detta är marken på Sjukhustomten 1:1 planlagd som Allmän platsmark park. Området har inte påverkats i någon av de ändringar som genomförts efter antagandet av DP 345.

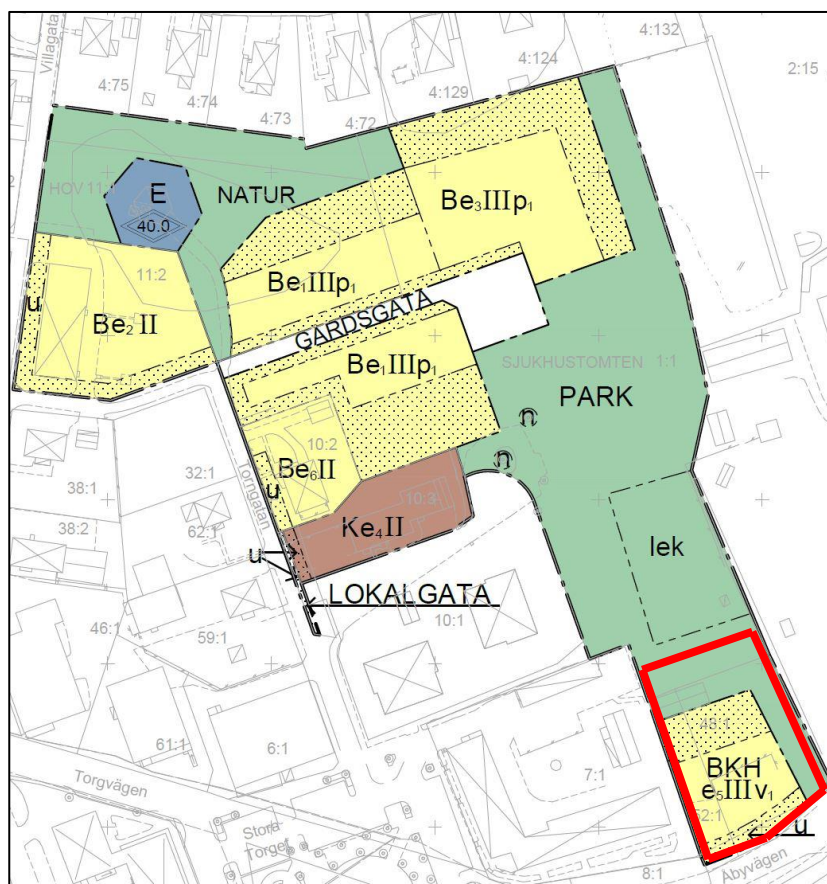


Bild 1: Gällande detaljplan DP 345. Aktuellt planområde markerat med rött.

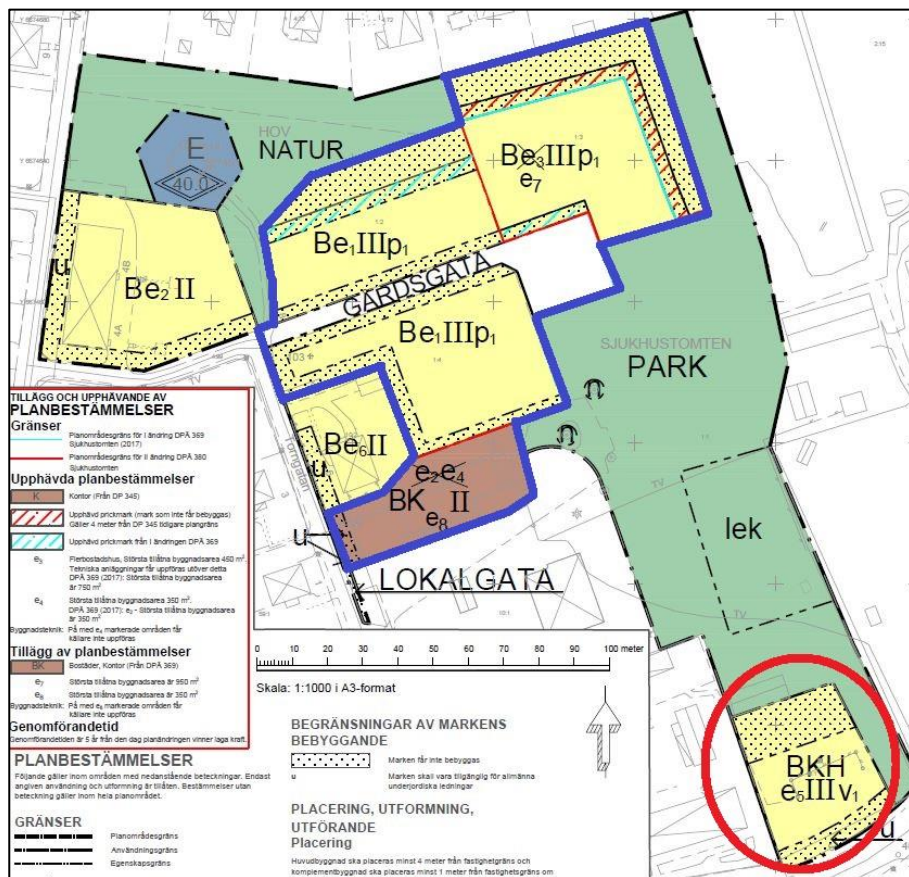


Bild 2: Bild på plankart från DPÄ 380 med markerat område som omfattar de tidigare två detaljplaneändringarna (Blåmarkerat). Aktuellt planområde har inte påverkats av dessa tidigare ändringar (röd oval).

Miljöbedömning

Planuppdraget beslutades 2022-06-07 (Ks § 127) och en undersökning avseende Strategisk miljöbedömning för plan har genomförts.

Enligt 6 kap. miljöbalken (1998:808) ska en kommun göra en strategisk miljöbedömning av plan, program eller ändring om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen ska därmed undersöka om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap. 5 § MB).

Därefter ska kommunen i ett särskilt beslut avgöra planens, programmets eller ändringens miljöpåverkan (6 kap. 7 § MB).

Undersökningen utgår även från miljöbedömningsförordning (2017:966) som innehåller bestämmelser om miljöbedömningar enligt 6 kap. miljöbalken.

Heby kommun har genomfört en undersökning om detaljplanen medför en betydande miljöpåverkan (6 kap. 6 § MB) och kommit fram till att denna planändring inte kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Kommunstyrelsen har tagit beslut i frågan inom ramen för samrådet och beslutet har tillgängliggjorts för allmänheten (6 kap. 7 § MB samt 5 kap. 11a § PBL) på kommunens hemsida.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken (Ärendebeteckning 402-557-2023).

Riksintresse

Inom planområdet finns inga riksintressen.

PLANDATA**Geografiskt läge**

Planområdet ligger i centrala Östervåla i direkt anslutning till Stora torget/Åbyvägen. Södra planområdesgränsen ligger mot Åbyvägen och i norr och öster angränsar området Tornparken (före detta Sjukhemsparken). Planområdets västra sida angränsar till fastigheten Hov 7:1 som förutom bostäder inhyser olika verksamheter som exempelvis bibliotek.

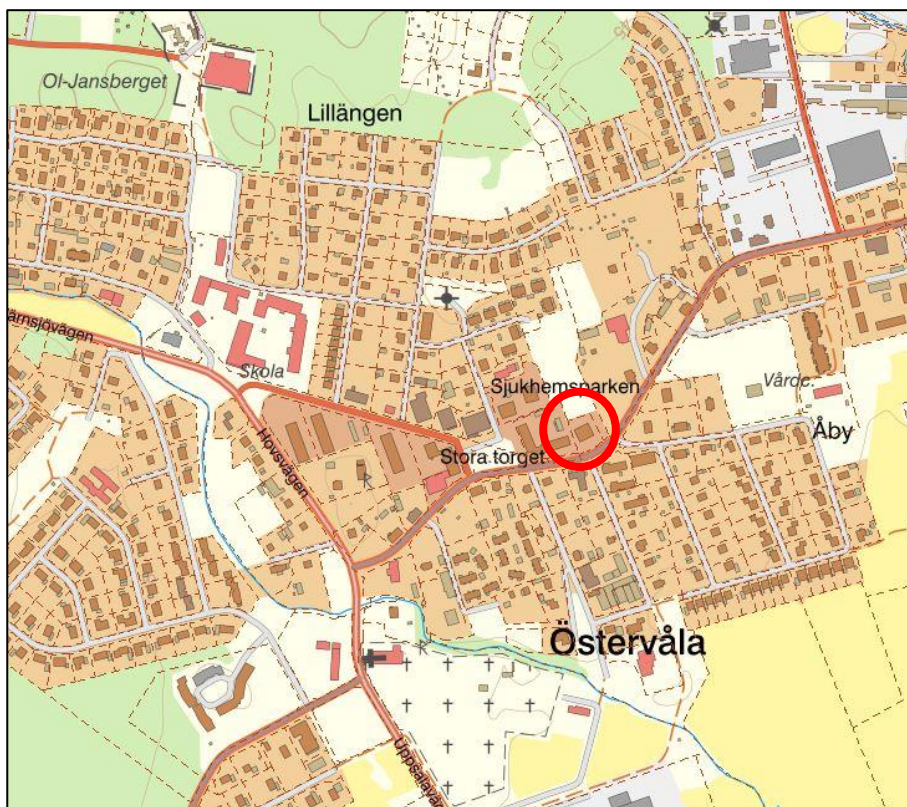


Bild 3: Orienteringskarta över detaljplaneområdets läge i Östervåla tätort.

Areal

Planområdets areal är ca 2100 m².

Markägoförhållanden

De två fastigheterna som berörs är Sjukhustomten 1:1 och Hov 48:1.

Sjukhustomten 1:1 ägs av Heby Kommun och Hov 48:1 av BRF Klippan (c/o Bygg-Sven i Östervåla).

Allmän områdesbeskrivning samt landskaps/stadsbild

Östervåla tätort med omnejd hade 3168 stycken invånare (2022-09-30).

Östervåla utgörs av ett geografiskt relativt sammanhållet samhälle, och det kringliggande landskapet runt Östervåla är flackt och präglas av många små

mindre gårdar och jordbruk samt relativt stora och sammanhållna bitar med åkermark och skogspartier.

Byggnaderna inne i samhället ligger huvudsakligen ordnade parallellt och något indraget från gatustrukturen. Skalan är låg, i en till två våningar. Bostäder är ordnade i villor, radhus eller enkla flerbostadshus. Runt Stora Torget förtätas bebyggelsen och bostäder blandas med service och verksamheter. Byggnaderna kring Stora Torget är upp till tre våningar höga.

Området kring planområdet karaktäriseras av flerbostadshus och allmän platsmark park. På södra sidan om Åbyvägen finns även lägre bebyggelse och villaområden.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur och friytor

Mark och vegetation

Landskapet omkring planområdet är förhållandevis flackt. Ca 250 m söder om planområdet slutar bebyggelsen och åkermark tar vid. I övrigt är närområdet överlag bebyggt bortsett från ett parkområde norr och öster om planområdet.

Marken inom planområdet består av berg samt jordarter i form av både glacial lera och möjligen sandig morän i dess norra del. Jorddjupet är ringa eller observerat berg i dagen. Vid anläggandet av flerbostadshuset noterades berg samt Pinnmo (bottenmorän) och idag är marken exploaterad och hårdgjord. Inga sprängarbeten har behövts göras.

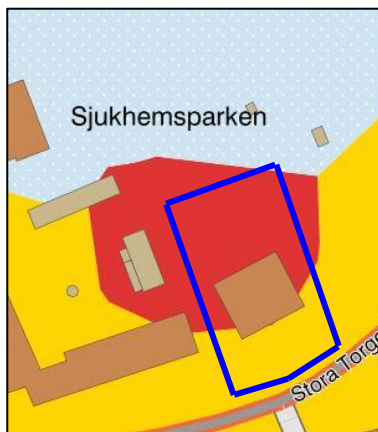


Bild 4: Jordarter inom planområdet (Källa: SGU).

Marken inom planområdet har idag förutom hårdgjorda ytor som parkering, stödmurar, tillfartsväg etc. mindre gräs- grönytor som omger byggnaden. Se bilder nedan!



Bild 5-6: Bilder på uppfört flerbostadshus med omgivningar.

Radon

Nybyggnation inom planområdet ska tillämpa radonsäkert byggande så halterna av markradon inte överstiger 200 Bq/m³. Enligt SGUs (Sveriges Geologiska Undersökning) webbkarta bedöms gammastrålningen (uranhalt eU) i området vara mellan 56 Bq/kg vilket motsvarar 4,5 ppm.

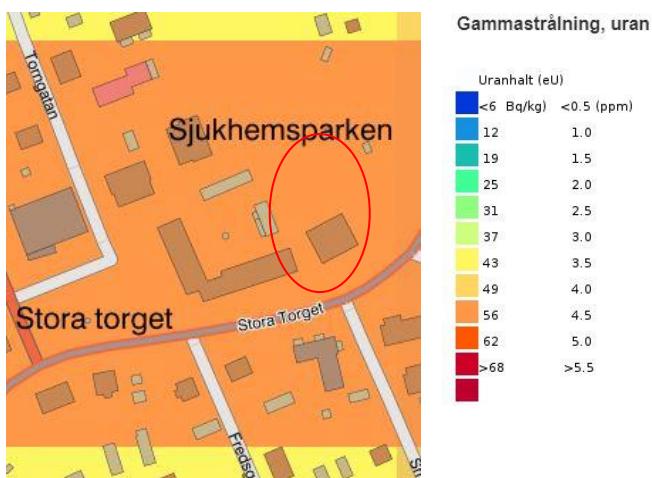


Bild 7: Översiktlig karta över gammastrålningen inom planområdet (Källa: SGU).

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet. Skulle en förorening upptäckas vid markarbeten ska Sala-Hebys miljöenhet kontaktas.

Fram till 2017 fanns en återvinningsstation placerad på fastigheten. Undersökningar avseende förekomsten av eventuella föroreningar i marken borde genomföras innan byggnation enligt planbeskrivningen till DP 345. Återvinningsstationen omfattade inte några miljöfarliga varor.

Provgropar grävdes inför byggnation men resultatet av provtagningarna är okända.



Bild 8: Återvinningsstation

Vatten

Inga vattendrag finns inom eller i anslutning till planområdet.

Lek och rekreation

Nordväst om Östervåla finns ett större strövområde och ca 700 meter i samma riktning fågelvägen ligger Lundavallen med fotbollsplan, boulebanor, hinderbana, tennisbanor, motionsspår och ishall

Vid Lunda idrottsområde finns även en sporthall och Östervåla ungdomsgård. Närmaste kommunala badplats är Etingsandsbadet/Toften, ett friluftsbad med pontonbryggor ca 8 km norr om centrum.

Direkt norr om planområdet finns Sjukhemsparken som ger möjligheter till naturnära boende med koppling till friluftsliv och som strövområde, rekreationsområde.

I Heby kommuns riktlinjer för kommunala lekplatser och naturliga lekmiljöer (HebyFS 2019:30) bör en lekplats anläggas ifall naturliga lekmiljöer inte finns inom 300 meter från planområdet. I närområdet uppfylls därmed båda kraven då det finns både parkområde samt lekplats i direkt anslutning till planområdet. Våren 2013 utvecklades lekplatsen som aktivitetsområde med fler lekredskap.



Bild 9: Lekplatsen i nära anslutning till planområdet.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga kulturhistoriskt intressanta objekt eller fornlämningar.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

På Hov 48:1 finns idag ett helt nybyggt flerbostadshus med 16 lägenheter. Enligt gällande bestämmelse e⁵ så får maximal byggrätt vara 350 m² byggnadsarea (BYA) samt att tekniska anläggningar får anläggas utöver detta. Höjden på byggnad regleras i gällande detaljplanen med III – tre våningar samt en utformningsbestämmelse att fastigheten ska ha en tydlig framsida med entréer mot Åbyvägen.

På den del av planområdet som idag ersatts av boendeparkering stod det på den västra sidan av ytan tidigare ett äldre garage. Heby kommun erhöll beviljat rivningslov avseende garaget 2018-01-19 och det revs strax därefter. När flerbostadshuset uppfördes fanns det endast kvar en liten grusplan som under byggtiden utarrenderades av Heby kommun som uppställningsplats för byggbodar.



Bild 10: Garaget som tidigare fanns på platsen där parkeringsplats nu anlagts (Ortofoto från 2017).

Bestämmelserna från DP 345 kommer ändras på så sätt att de anpassas sig till idag gällande plankatalog samt att korrigering av byggrätt samt att viss prickad mark kommer ersättas av korsmark. Exempelvis så kommer våningsantal ändras till nockhöjd i den nya detaljplanen.

Utformningsbestämmelsen v_1 kommer kvarstå som den är skriven i DP 345 fast betäckningen ändras för att överensstämna med aktuell plankatalog. Bestämmelser som i DP 345 reglerade fler saker i samma bestämmelse ändras så regleringarna blir separata bestämmelser.

Den nya gränsen förläggs ca 1 meter norr om den äldre gränsmarkeringen (4792) och följer den avgränsning där vegetationen i huvudsak inte berörts utav markarbeten för parkeringen. Efter inmätning har ca 220 m² parkmark bebyggt av parkering och grönyta inklusive stödmurar, belysning mm. Den östliga gränsen dras i sin förlängning norrut och där dessa gränser möts avser "hörnet" av den framtida fastigheten Hov 48:1.

Primärkartan uppdaterades (Metria 2022-12-06) och anläggningar, belysning etc. är nu inmätta.

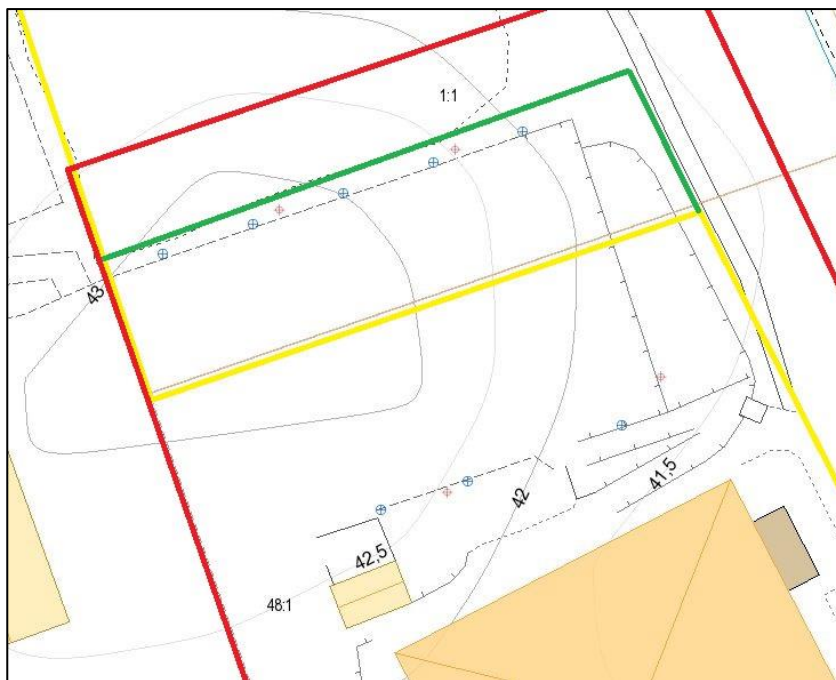



Bild 13: **Röd linje**: Planområdesgräns. **Gul linje**: Befintlig gräns mellan Hov 48:1 och Sjukhustomten 1:1. **Grön linje**: Ungefärlig framtida gräns mellan Hov 48:1 och Sjukhustomten 1:1.

Offentlig och
kommersiell service

Många arbetsplatser finns i planområdets närhet. Kring Östervåla torg finns såväl kommersiell som offentlig service. Ca 400 meter väster om planområdet ligger Östervåla skola, som också är en stor arbetsplats, med utbildning i årskurserna F-9. Även vård- och omsorgsboende, vårdcentral och förskola finns inom 300-600 meters avstånd fågelvägen.

Runt Östervåla torg finns matvaruaffärer, postkontor, apotek, bank, bibliotek, busstation, skola och förskola. Vårdcentral finns på ca 400 meters avstånd. Idag finns det ingen service inom planområdet men detaljplanen medger kontor och handel som tillåtna användningar i framtiden.

Planförslag med bestämmelser

Användning	Användningar inom kvartersmark är B - Bostäder, K - Kontor och H - Detaljhandel. Övrig mark planläggs som allmän platsmark Park. Användningsbestämmelse H - Detaljhandel har uppdaterats till gällande plankatalog, från tidigare beteckning H - Handel.
Utnyttjandegrad e_1 och e_2	<p>Befintlig bebyggelse utnyttjar den maximala tidigare byggrätten på 350 m² byggnadsarea (BYA). För att möjliggöra inglasning av privata markliggande uteplatser behövs denna byggrätt utökas något. Cirka 30 m² BYA beräknas detta behöva. För att säkra att tillräcklig byggrätt erhålls ökas därför byggrätten med 50 m² till totalt 400 m² byggnadsarea (BYA). Bestämmelsen ändras så det som reglerades avseende i DP 345 om att det måste bli flerbostadshus tas bort (ökad flexibilitet i framtiden), Endast maximal byggnadsarea samt att tekniska anläggningar får anläggas utöver denna byggrätt kvarstår i detta planförslag. Denna bestämmelse delas upp i två stycken separata bestämmelser: e_1 och e_2.</p> <p>e_1 - Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 400 m² inom egenskapsområdet.</p> <p>e_2 - Tekniska anläggningar får uppföras utöver huvudbyggnadens byggrätt.</p>
Nockhöjd flerbostadshus h_1 15,5	<p>Nockhöjden har beräknats till att vara ca 15 meter på det befintliga flerbostadshuset. Tillåten nockhöjd sätts därför 0,5 meter högre, 15,5 meter.</p> <p>Bestämmelsen blir: h_1 15,5 - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.</p>
Nockhöjd carport/garage h_2 3,5	<p>Nockhöjd läggs också in på korsmark avseende anläggande av framtida komplementbyggnader i form av carports och/eller garage. Tillåten nockhöjd sätts till 3,5 meter.</p> <p>Bestämmelsen blir: h_2 3,5 - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter.</p>
Utformningsbestämmelse f_1	<p>Utformningsbestämmelsen har samma lydelse som den tidigare v_1 med betäckningen ändras till idag gällande plankatalog.</p> <p>V_1 ändras till f_1: <i>Fastigheten ska ha en tydlig framsida med entréer mot Åbyvägen.</i></p>
Egenskapsbestämmelse n_1	<p>Bestämmelsen blir: n_1 - parkering ska anordnas minst 3 meter från vägkant.</p> <p>Motiv: Egenskapsbestämmelse reglerar att Trafikverkets säkerhetszon uppfylls.</p>
	<p>Marken får ej förses med byggnad.</p> <p>I detta planförslag flyttas prickmarken norr om byggnaden 2 meter då det visade sig när gränserna från DP 345 importerades att gränsen för prickmark i den nybyggnadskarta som användes i bygglovet inte överensstämde med detaljplanen. Både teknikboden och det nordöstra hörnet av huset påverkades av prickmark, något som inte noterades vid bygglovsförfarandet. Se bild 14 nedan. Gränsen för prickmark flyttas därför i detta planförslag 2 meter norrut</p>

för att inte redan uppförd bebyggelse ska bli planstridig i den nya detaljplanen.

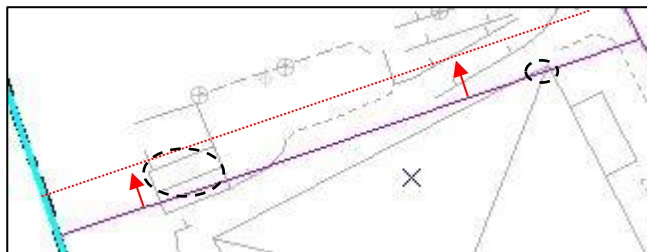
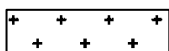
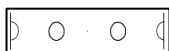


Bild 14: Egenskapsgränsen för prickmark flyttas i detta planförslag 2 meter åt nordväst (röd prickad linje). Lila linje visar var egenskapsgränsen för prickmarken finns i DP 345 och inringat är teknikboden samt hörnet av flerbostadshuset som därmed anlagts planstridigt.



Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Korsmark läggs in där parkeringen är anlagd så att eventuella framtida carportar och/eller garage kan anläggas. Se även bestämmelse h₂ ovan.



In- och utfartsförbud.

Administrativ bestämmelse:

Markreservat u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Avser El och VA-ledningar i fastighetens södra del. Markreservatet blev även något utökat då det vid planframtagandet av DP 345 fanns en politisk önskan att bebyggelsen skulle placeras något mer indragen från Åbyvägen. Reservatet kvarstår därför med samma utbredning även i detta planförslag.

Tillgänglighet

Användbarhet och tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska behandlas vidare i samband med detaljprojektering och bygglovsskede.

Gatunät, gång och cykelvägar

Fastigheten angränsar till Åbyvägen söderut. Inga specifika cykelvägar finns inom planområdet men en gångväg har anlagts på delar av den tidigare grusade gångvägen som leder till parkens lekplats. Området ansluter även till gångväg i den nordvästra delen av planområdet. Då den ursprungliga grusgången till stor del försvunnit under asfalt och underbyggnad till denna, och att boende på Hov 48:1 påtalat att allmänheten nu istället använder deras gångväg, ska den ursprungliga gångstigen återställas på fastighetsägarens bekostnad.



Bild 15: Asfalterad gångväg (tillhör Hov 48:1) längs med fastighetsgränsen mellan Hov 48:1 och parkmarken på Sjukhustomten 1:1. Gångvägen leder till en grönyta via trapp samt till baksidan av flerbostadshuset. Gångvägen på parkmarken är den grusade ytan i bild och leder till den större lekplatsen längre bort i Tornparken. Den allmänna gångstigen ska återställas öster om asfaltsgången på fastighetsägarens bekostnad.

Kollektivtrafik

Östervåla busstation finns längs med Kyrkvägen och ligger cirka 200 m från planområdet. Östervåla trafikeras av busslinjerna 865 via Tärnsjö och Enåker till Heby, 866 via Harbo och Huddunge till Heby, 867 via Tärnsjö och Huddunge till Heby, 513 via Månkarbo till Tierp och 844 till Uppsala respektive Tärnsjö samt expressbuss 772 till Uppsala station via Harbo. Samtliga linjer angör busstationen.

Parkering

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

Antalet nu anlagda parkeringar uppgår till totalt 19 stycken. Dels 2 stycken på husets framsida men flertalet, 17 stycken på den nyanlagda parkeringsplatsen som har en yta på drygt 400 m².

Vid en ombyggnation eller upprustning ska in- och utfarten tydligt markeras i den fysiska miljön, detta för att undvika en säkerhetsrisk ut till allmän väg 746. Likaså är det en säkerhetsrisk att placera parkeringar inom Trafikverkets säkerhetszon på 3 meter mätt från väggkant. Parkering ska undvikas inom säkerhetszonen och främst hänvisas till den norra parkeringsytan. Detta regleras med egenskapsbestämmelse n₁ i plankartan.

Utfartsförbud införs i den södra delen av planområdet som avser framtida anläggande av utfart. Fastighetsägaren har rätt enligt plan- och bygglagen, PBL, till pågående markanvändning. Om det behövs med hänsyn till trafiksäkerheten kan dock byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet att ta bort en befintlig utfart, med rätt till ersättning för fastighetsägaren.

Laddstolpar för motorvärmare finns anlagda med nödvändig rördragning förberedd för framtida behov för uppladdning av el-fordon (rördragning från flerbostadshusets el-central).

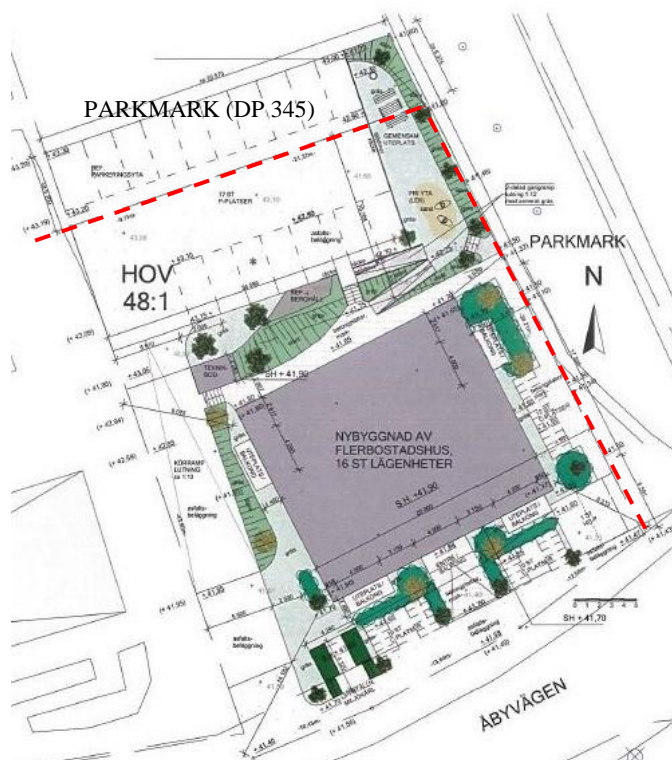


Bild 16: Situationsplan som illustrerar området som det ser ut idag. Röd streckad linje visar var befintlig fastighetsgräns mot Sjukhusomten 1:1 finns idag. Jämför bilden med nybyggnadskartan i Bild 11.

Hälsa och säkerhet

Buller

Den enda bullerkällan i planområdets omedelbara närhet är Åbyvägen, som passerar precis söder om planområdet. Trafikbuller från Åbyvägen bedöms vara den enda bullerpåverkan på befintligt flerbostadshus.

En bullerberäkning har gjorts utifrån Boverkets och Sveriges Kommuner och Landstings metod, vilken utgår från trafikmängd, skyltad hastighet samt avstånd mellan väg och mottagare.

Hastighetsbegränsningen på Stora Torget är 50 km/h och enligt NVDB är årsdygnstrafiken 2001-4000 fordon per årsmedeldygn. Avståndet från fasad till vägens mitt är drygt 20 meter från vägmitt. Enligt tabell 2 samt diagram 2 i metoden ger detta en ekvivalent ljudnivå på ca 59 dBA vid fasad vid beräkning på 4000 fordon per dygn.

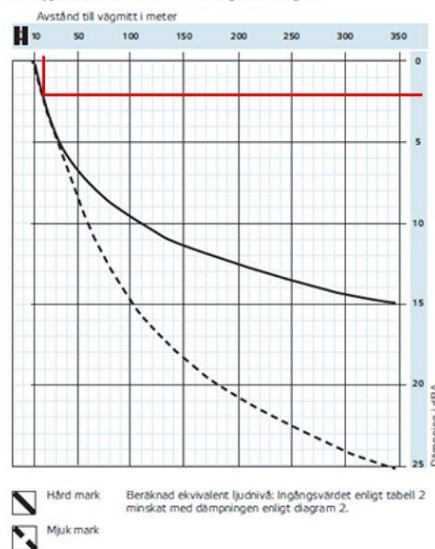
Tabell 2

Tabell 2 anger ekvivalent ljudnivå i dBA på 10 meters avstånd från vägmitt. Detta är utgångsvärdet inför beräkning av ekvivalentnivå på avstånd enligt diagram 2.

Trafikljud, fordon/dygn	Skiftad hastighet, kilometer/timme							
	≤ 40	50	60	70	80	90	100	110
50 000	70	72	74	76	77	78	78	80
40 000	69	71	73	75	76	77	78	79
30 000	68	70	72	74	75	76	77	78
20 000	66	68	70	72	73	74	75	76
10 000	63	65	67	69	70	71	72	73
9 000	63	65	67	69	70	71	72	73
8 000	62	64	66	68	69	70	71	72
7 000	61	63	65	67	68	69	70	71
6 000	61	63	65	67	68	69	70	71
5 000	60	62	64	66	67	68	69	70
4 000	59	61	63	65	66	67	68	69
3 000	58	60	62	64	65	66	67	68
2 000	56	58	60	62	63	64	65	66
1 000	53	55	57	59	60	61	62	63

Diagram 2

Diagram 2 anger ljuddämpning med avstånd till vägmitt, angivet i meter. Väg den marktyp som är dominerande mellan väg och mottagare.



Tabell och diagram: Figur som visar bullerberäkningen vid 50 km/h, 4000 fordon/dygn samt 20 meters avstånd mellan vägmitt och fasad. Tabell och diagram enligt Boverket och SKLs metod för beräkning av vägbuller. 61 dBA – 2 dBA ger 59 dBA vid fasad.

Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör riktvärdena för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder eller väsentlig om byggnad av trafikleder:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om värdet 60 dBA vid fasad överskrids bör hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

Då flerbostadshuset redan är byggt och beräknad bullernivå ligger under förordningen när trafikflödet beräknas på högsta intervallet så behövs ingen bullerutredning utföras.

Miljö kvalitetsnormer
(MKN), Vatten

Recipient för dagvatten är Åbyån och vidare till Tämnaren. Åbyåns ekologiska status klassas som måttlig och kemiska status som uppnår ej god. Avseende mindre stränga krav/undantag gällande Bromerade difenyleter och Kvicksilver och kvicksilverföreningar är källan av dessa föroreningar diffusa alternativt beror på atmosfärisk deposition så görs bedömningen att utförd exploatering av planområdet inte påverkar recipienten negativt.

Det ska ändå nämnas att förorenat dagvatten är en utsläppskälla som kan bidra till att försämra den kemiska och ekologiska statusen vid recipient, därför är det vid all planering av ny bebyggelse viktigt att man planerat för ett gott lokalt omhändertagande av dagvatten, liksom för att förhindra översvämningar eller att leda vidare vattnet till andra fastigheter vid höga vattenflöden.

Hårdgörningsgraden av aktuellt planområde riskerar därmed att orsaka högre dagvattenflöden än innan fastigheten exploaterades. Dagvattnet från dessa hårdgjorda ytor bör i första hand tas omhand lokalt och fördröjas innan det släpps ut på dagvattennätet. Exempel på detta är att leda dagvattnet till genomsläpplig mark som gräsytor, planteringar etc.

Se även avsnitt dagvatten nedan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp Östervålaborna får sitt dricksvatten från Tärnsjö vattenverk. Kapaciteten hos vattentäkt och vattenverk är god. Överföringsledningen mellan Tärnsjö och Östervåla klarar att försörja ett större antal personer än vad som ryms i de i Kommunplan 2013 föreslagna utbyggnadsområdena. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten- och avlopp.

Dagvatten Heby kommuns riktlinjer för dagvatten ska följas i hanteringen av fastigheternas dagvatten. Det innebär att dagvatten i möjligaste mån ska omhändertas genom infiltration och perkolation på fastigheten. Det kan till exempel ske genom att dagvattnet leds till genomsläpplig mark som vegetationsytor och att genomsläppligt material används på de hårdgjorda ytorna.

Övrigt vatten ska i första hand ledas via trög avledning till någon form av utjämning och rening. Det vatten som finns kvar efter dessa åtgärder ska avledas till recipient eller genomgå ytterligare rening.

Efter att efterfrågat planintressent vilka dagvattenanläggningar som anlagts på Hov 48:1 så blev svaret att inga anläggningar för fördröjning och rening av fastighetens dagvatten anlagts. Dag- ytvattnet från byggnad och parkeringsytor leds främst till kommunalt dagvattennät men delar infiltreras på de kring huset befintliga små gräs- grönytor. Dagvatten leds även till angränsande parkmark öster om Hov 48:1 där naturlig infiltration möjliggörs i ett dike som finns längs Sjukhustomten 1:1 östra gräns.

Vid en eventuell framtida ombyggnation eller ny utformning av gården ska dagvattnet i möjligaste mån omhändertas lokalt inom fastigheten.

Avfall Sophantering löses av fastighetsägaren.

VafabMiljö ansvarar för avfalls- och latrinhanteringen i Heby kommun.

I flerbostadshus är det brukligt att insamling av avfall sker bostads- eller kvartersnära i miljöbod, omstart, underjordsbehållare eller liknande. Avfallshanteringen ska följa kommunens föreskrifter om renhållning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges *"Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation"*. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser.

Vidare anges att avfallshanteringen ska följa kommunens föreskrifter om källsortering. Det innebär att hushållen utöver rest och matavfall även har skyldighet att sortera ut till exempel glas, metall, tidningar, plast och pappersförpackningar och farligt avfall. Dessa fraktioner ska lämnas till avsett

insamlingsystem. Återbruk(återvinningscentral) finns i Östervåla och ligger fågelvägen ca 700 m söder om planområdet.

Inför projektering av ett avfallsutrymme eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme ska kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa förslaget till utformning.

Värme och el

Fjärrvärmenät finns utbyggt i Östervåla (Sala-Heby Energi AB). Området ligger inom Upplands Energi ekonomisk förenings nätområde. Befintligt flerbostadshus har indragen fjärrvärme från Sala-Heby Energi AB som försörjer fastigheter inom planområdet med fjärrvärme. Fjärrvärmeledningar finns norr och öster om planområdet och har god kapacitet för att försörja nuvarande och tillkommande byggnader med fjärrvärme.

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet. Om kablarna behöver skyddas eller flyttas för att möjliggöra exploateringen bekostas detta av den part som initierat åtgärden.

Bredband, TV, Tele

Bredbandsnät finns utbyggt i orten av flera kommersiella aktörer.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

Samrådsfas Q1 - 2023

Granskningsfas Q2 - 2023

Antagande Q3 - 2023

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för den allmänna platsen i detaljplanen är kommunalt.

Förfarande

Planen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Avtal och ekonomi

Planen bekostas av planintressenten. Plankostnad tas ut och regleras genom plankostnadsavtal mellan Heby kommun och planintressent.

Överenskommelse om fastighetsreglering berörande fastighet Sjukhustomten 1:1 och Hov 48:1 ska upprättas. Fastighetsägaren av Hov 48:1 ska bekosta fastighetsbildningen. Fastighetsägaren av Hov 48:1 ska erlägga ersättning till fastighetsägaren av sjukhustomten 1:1 för fastighetsreglerad mark.

Fastighetsägaren av Hov 48:1 ansvarar och bekostar alla till kvartersmarken hörande lantmäteriförrättningar, bygglovsavgift, kompletterande utredningar, projekteringar och byggnationer samt drift och underhåll inom kvartersmark mm. Fastighetsägaren av Hov 48:1 bekostar även återställandet av den delvis borttagna gångstigen mot lekplatsen (se ovan Gatunät, gång och cykelvägar). Detta i överenskommelse med Tekniska enheten.

Användning av allmän plats

Parkmarken ska skötas enligt kommunens skötselplan samt följa Heby kommuns riktlinjer om skötsel av kommunens grönytor.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För att bygglov ska kunna beviljas även för parkering krävs att fastigheterna överensstämmer med detaljplanen. Fastighetsägaren ansvarar för att erforderlig fastighetsbildning sker för att genomföra detaljplanen. Kommunen ansvarar för upprättande av överenskommelse om fastighetsreglering. Fastighetsägaren av Hov 48:1 ska bekosta fastighetsbildningen. Övriga fastighetsbildningsåtgärder ansvarar och bekostar fastighetsägaren för Hov 48:1.

Ett ca 220 kvadratmeter område kvartersmark ska genom fastighetsreglering överföras från Sjukhustomten 1:1:S södra och sydvästra del till Hov 48:1.

För att få nyttja markreservatet för underjordiska ledningar måste en rättighet bildas genom ledningsrätt eller servitut. Det görs genom lantmäteriförrättning som initieras och bekostas av ledningsägare.

Gränser

Under planarbetet så har Metria 2022-12-06 mätt in den faktiska nyttjade marken som efter planens antagande ska fastighetsregleras och primärkartan har även uppdaterats. Befintlig faktisk gräns mellan Sjukhustomten 1:1 och Hov 48:1 ritas in i detaljplanen genom att den inmätta asfalterade gångvägen kontrollmätts på fastighetens östra sida (gränsen stämde med befintlig fastighetsgräns) samt i norr avseende den påverkade och utnyttjade marken för parkering, grönyta etc. Korsningspunkten mellan den norra och östra uppmätta gränsen möts blir hörnpunkten för den mark som ska sammanläggas till fastigheten Hov 48:1. Se bild nedan!



Bild 17: Äldre gräns mot Sjukhustomten 1:1 och dåvarande Hov 52:1 samt Hov 48:1. Gul strecka linje den förlängning av Hov 48:1s östra gräns som skall möta den norra gränsen.

Gränsen mot Sjukhustomten 1:1 kommer i framtiden vara där påverkad mark begränsar sig norrut. Idag består denna del mellan vegetation och parkeringsyta av elstolpar och belysning. Se bild nedan. Då den äldre gränsen

gick ungefär där asfaltsytan börjar kommer gränsen behöva dras någon meter längre norrut.



Bild 18: Ungefärlig position av den framtida gränsen mellan Sjukshustomten 1:1 och Hov 48:1.

Gränskvaliteten är sämre längs den östra fastighetsgränsen mot Hov 7:1. Metria har även försökt hitta dessa gränsmarkeringar (spik i asfalt) för att förbättra gränskvaliteten. Marken mellan Hov 7:1 och Hov 48:1 är helt asfaltlagd så ifall dessa gränsmarkeringar inte hittas så påverkar det inte nämnvärt då det avseende bägge fastigheter avser angöringsgator till parkeringar och garage.

Det visade sig dock vid kontroll av gränsmarkeringar och äldre förämningsunderlag att det är okänt varför den registrerade gränskvaliteten är så dålig. Metria skickade därmed en förfrågan till Lantmäteriets "Förbättra gränsen" avseende detta. Lantmäteriet meddelade 2022-12-22 att uppdateringen utförts, se bild 19 nedan.

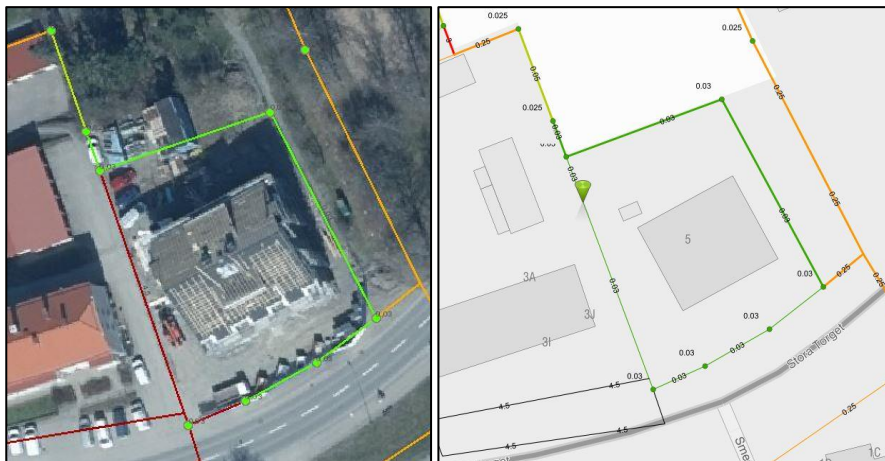


Bild 19: Bild som visar tidigare registrerad gränskvalitet (till vänster) samt idag aktuell registrerad kvalitet (till höger). Grön linje innebär ett medelfel på 0,03 meter dvs. 3 cm.

Vid inmätning så hittades en äldre gränsmarkering 151 som även finns med på en regleringskarta från 1991 (akt 1917-299). Gränspunkt 159 är troligen bortgrävd under anläggandet av parkeringen. Genom att gå igenom äldre regleringar (19-ÖST-1121) hittades även läget för den äldre gränsen som till stor del ska återskapas igen (fast då ytterligare en bit längre norrut pga. genomförda markarbeten etc.).

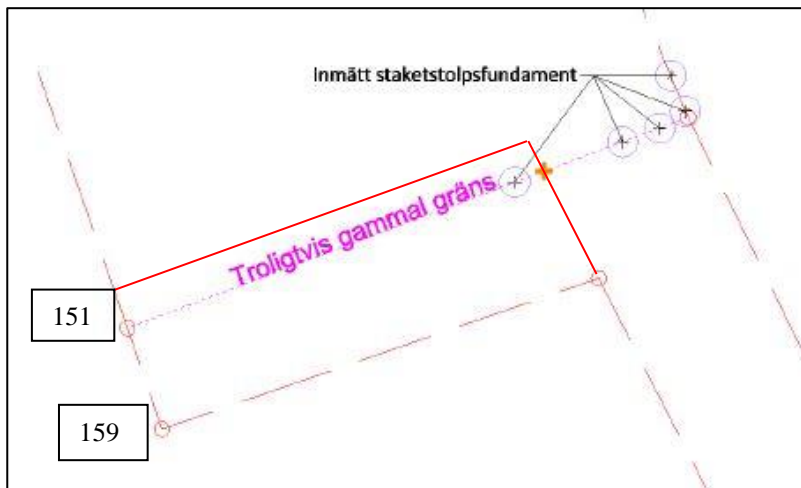


Bild 20: Inmätning av den gamla gränsen. Röd linje visar ungefärligt var den nya gränsen mellan Sjukhustomten 1:1 och Hov 48:1 skall ligga. Orange + i bilden ovan är var den gamla gränsen "hörn" fanns tidigare. På grund av markarbeten, se bild 18 så måste gränsen ligga ca.1 meter längre norrut än den "gamla" gränsen (se röd linje).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Mark- och planeringsenheten, Heby kommun.

Enheten står även för illustrationer, foton och skissunderlag förutom drönbilder, situationsplan, nybyggnadskarta från ansökningsunderlag som delgetts kommunen av planintressent.