

Förslag till ändring av detaljplan  
DPä 395/90 Ol-Jansberget, Östervåla tätort  
Heby kommun, Uppsala län

## Granskningsutlåtande 2

---

### Granskning

Granskningstiden har varit mellan 2022-02-21 – 2022-03-14. Underrättelse om granskning har skickats till kända sakägare och remissinstanser. Underrättelsen har bland annat innehållit information om att planhandlingarna är tillgängliga på kommunens webbplats med adress dit samt vart man kan vända sig för att få planhandlingarna skickade till sig i pappersform.

Planändringen har varit på samråd 2020-07-03 – 2020-08-30 och ett informationsmöte om detaljplanen har hållits 2020-12-09 där berörda sakägare fått möjlighet att ställa frågor om planändringen direkt till handläggare.

Planändringen var därefter på granskning 2021-06-21 – 2021-08-11. Efter granskningen fick förvaltningen i uppdrag av Kommunstyrelsen att revidera planförslaget varför det nu har varit ute på en andra granskning.

Planändringen genomförs med utökat förfarande på grund av att sakägarkretsen inte med säkerhet har gått att fastställa. I och med det har underrättelse om granskning även kungjorts i Uppsala Nya Tidning.

Följande har delgivits underrättelse om granskning:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Mark- och planeringsenheten (markansvariga)
- Bygg- och miljönämnden
- Tekniska enheten
- Räddningstjänsten Sala-Heby
- Trafikverket
- Villaägarna Sala-heby
- VafabMiljö
- Vattenfall Eldistribution AB
- Skanova
- Upplands Energi

- MARK OCH PLANERING -

2022-04-07

Dnr 2020/29  
DPä 395/90

- Sala Heby Energi AB
- Liden Data Internetwork AB
- Ellevio
- Kommunala pensionärsrådet
- PostNord
- Hyresgästföreningen
- Östervåla utvecklingsråd
- Hebyfastigheter AB
- Hebygårdar
- PRO Heby Kommun AT Installation
- Huddunge Telekom ekf
- IP Only
- Kända sakägare

### Yttranden

Efter granskning av planförslaget enligt utökat förfarande ska resultatet av detta redovisas i ett granskningsutlåtande. Detta ska redovisa de synpunkter som inkommit samt kommunens ställningstagande till synpunkterna och en motivering till dem.

Totalt 19 yttranden har inkommit:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Bygg- och miljönämnden
- Tekniska enheten
- Vattenfall Eldistribution AB
- SHE AB avd värme
- Trafikverket
- VafabMiljö
- Upplands Energi
- Skanova
- Fastighetsägare Hov 4:178
- Fastighetsägare Hov 4:157
- Fastighetsägare Hov 4:180
- Fastighetsägare Hov 4:178
- Fastighetsägare Hov 4:176
- Fastighetsägare Hov 4:170
- Fastighetsägare Hov 4:161

Respektive yttrande återges och bemöts nedan. Yttrandena i sin helhet finns att tillgå på kommunkontoret i Heby kommun.

### Länsstyrelsen

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

#### Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplaneändringen är att ändra byggnadshöjden samt byggrätten i gällande detaljplan.

#### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

- MARK OCH PLANERING -

2022-04-07

Dnr 2020/29  
DPä 395/90

Länsstyrelsens lämnade yttrande dels under samrådsskedet med dnr 402-5322-2020, daterat den 7 juli 2020, dels under det första granskningsskedet med dnr. 402-5122-2021, daterat 23 juni 2021.

Planförslaget har efter förra granskningsskedet ändrats till att gatudragningen återigen har samma dragning som i gällande DP 90 samt att byggnadshöjden har ändrats i det västra kvarteret för att möjliggöra hus i tre våningar.

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

*Kommentar:**Noteras***Lantmäteriet**

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-02-15 och 2022-02-16) har följande noterats:

I tabell 1 på sidan 25 saknas enheten m2 för några av arealangivelsen. Detta bör kompletteras.

Prickmark finns med på två olika ställen bland listan av planbestämmelser på plankartan, med olika paragrafhänvisningar. Detta kan ses över.

I övrigt har Lantmäteriet inget ytterligare synpunkter än de som framförts vid tidigare samråd och granskning.

*Kommentar:**Planhandlingarna korrigeras enligt yttrandet.***Bygg- och miljönamnden**

Bygg- och miljönamnden har för samråd fått ett förslag till detaljplaneändring för Ol-Jansberget, del av Hov 4:1, i Östervåla i Heby kommun. Detaljplanen görs med utökat förfarande och är nu utskickad på en andra granskningsomgång till 2022-03-14.

Syftet med detaljplaneändringen är bland annat att skapa ökad flexibilitet avseende byggrätternas utformning för att möjliggöra för sammanbyggda hus, samt i delar av planändringsområdet hus i upp till två respektive tre våningar.

Bygg- och miljönamnden hade inget att erinra mot det första granskningsförslaget och kan nu konstatera att de ändringar som skett nu i ett andra granskningsutskick inte föranleder några nya kommentarer eller synpunkter.

*Kommentar:**Noteras***Tekniska enheten**

Tekniska enheten har inget att erinra utöver de synpunkter som redovisades i samband med samråd 2021-07-21.

Upplysningsvis så har trafikingenjören lämnat förslag på gatuområdets bredd direkt till planarkitekten under granskningstiden.

*Kommentar:**Noteras.*

- MARK OCH PLANERING -

2022-04-07

Dnr 2020/29  
DPä 395/90**Vattenfall eldistribution AB**

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra.

*Kommentar:**Noteras***Sala-Heby Energi AB avd. värme**

Sala-Heby Energi AB avd. värme har stamledningar för fjärrvärme med tillräcklig kapacitet i närheten, där anslutning är möjlig.

I övrigt har Sala-Heby Energi AB avd. värme inget att erinra.

*Kommentar:**Noteras.***Trafikverket**

Syftet med detaljplaneändringen är att öka flexibiliteten i byggnadernas placering samt att utöka byggrätten.

Trafikverket har inget att erinra mot att detaljplaneändringen antas.

*Kommentar:**Noteras***VafabMiljö**

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

*Kommentar:**Noteras***Upplands energi**Upplands Energi har inget att erinra mot föreslagen detaljplan  
Se dock notering nedan

Notering:

1. Upplands Energi vill delta tidigt i samordningsmöten för byggnationen. Detta för att kunna samordna vår ledningsdragningsdragning med övrig infrastruktur.
2. För kontakt med Upplands Energi i ärendet hänvisar vi till [planering@upplandsenergi.se](mailto:planering@upplandsenergi.se)

*Kommentar:**Noteras***Skanova**Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet  
Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kontakta <https://www.ledningskollen.se>Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>*Kommentar:**Noteras.*

- MARK OCH PLANERING -

2022-04-07

Dnr 2020/29  
DPä 395/90**Fastighetsägare Hov  
4:178**

Efter att ha gått igenom de nya förslagen på detaljplansändring så står vi fortfarande fast vid att den första detaljplanen från 70-talet ska stå fast. Med den trafiken som kommer att bli vid eventuellt flera flerbostadshus så kommer trafiken på Långängsvägen att bli ohållbar. Visst det sitter en 30 skylt, men det är tyvärr inte många som håller den hastigheten. Det går bra mycket fortare än så. Bilar som ska till och från nya lägenheterna (Mejselvägen) tar fart när de kommer ut på Långängsvägen, likaså när de ska åka dit. Känns inte tryggt med tanke på barn som ska till och från skola/vänner/fritidsaktiviteter.

**Kommentar:**

*Exploateringen på Mejselvägen sker enligt gällande detaljplan. Den trafik som genereras från det området hade tillkommit oavsett om denna planändring gjorts eller inte. Det är kommunens bedömning att den trafikökning planändringen kan resultera i är acceptabel. Fartdämpande åtgärder regleras inte i detaljplanen, frågan lämnas därför vidare till tekniska enheten för att se över eventuella åtgärder.*

**Fastighetsägare Hov  
4:157**

Boende på Stämjärnsvägen 2, Heby Hov 4:157, har nedanstående synpunkter gällande trafiksituationen i förslag till ändring av detaljplan för DPä 395/90 Ol-Jansberget.

**Trafik**

I trafikberäkning daterad 2022-01-24 går det att läsa att den föreslagna detaljplaneändringen möjliggör för en situation där trafikmängden förväntas öka vilken beräknas hamna mellan 248 och 285 resor med bil per dygn.

Som boende på Stämjärnsvägen 2 som gränsar till Långängsvägen upplever jag att trafiken redan har ökat markant sedan hyresgäster på Mejselvägen flyttade in. Det är en strid ström av bilar, lastbilar, mopeder, motorcyklar och epa-traktorer mellan 06 och 23 alla dagar i veckan.

**Trafiksäkerhet****Gång- och cykelväg**

Det går också att läsa att det ska ges möjlighet till att utforma en separat gång- och cykelväg längs Långängsvägens förlängning i den södra delen av planområdet.

Vid Rubanksvägen och Stämjärnsvägen så finns det idag en separat gång- och cykelväg längs med Långängsvägen. Upplevelsen är att man som gång- och cykeltrafikant inte är skyddad på den separata gång- och cykelvägen då bilar kommer i hög hastighet och inte alltid bromsar ner vid korsningarna för att släppa fram trafikanter på gång- och cykelvägen.

Boende på adresserna Stämjärnsvägen 2, Rubanksvägen 15 och 24 har alla barn i åldrarna 0-15 år. Dessa barn och flera barn i området går själva till och från skolan längs med Långängsvägen. Som förälder upplever jag inte att vägen till och från skolan är säker.

**Hastighetsbegränsning**

Vidare står det att övriga säkerhetshöjande åtgärder inte regleras av

- MARK OCH PLANERING -

2022-04-07

Dnr 2020/29  
DPä 395/90

detaljplanen men att en lokal trafikföreskrift ska tas fram och att hastigheten kommer sättas lågt (30km/h).

Sedan slutet av 2020 är hastigheten satt till 30km/h från korsningen Långängsvägen, Ol-jansvägen och västerut men något som inte respekteras av boende i området. Det är mer än hälften av alla bilar, lastbilar, motorcyklar och epa-traktorer som kör fortare än 30km/h.

Som förälder tycker jag det är bekymmersamt att mitt barn inte kan leka själv med kompisar på gräsmattan med risk för att de springer ut i vägen och kan bli påkörda. Visst kan ett staket vid tomtgränsen lösa problemet till viss del men vi vet alla hur barn kan vara.

Det finns även en hel del katter i området som gärna passerar Långängsvägen för att komma till åkern som gränsar mot Kyrkån. Dessa riskerar att skadas eller dö på grund av hög hastighet.

#### **Villapriser**

Det finns en risk att befintliga villor som angränsar till Långängsvägen (Rubanksvägen 1, 2, 15 och 24 samt Stämjärnsvägen 1, 2, 21 och 28) kommer tappa i värde på grund av den ökade trafiken precis utanför husen. Vilka åtgärder ser Heby kommun att de kan bidra med för att prisminskningen ska bli så låg som möjlig?

#### **Vibrationsskador på villor**

Det finns en farhåga att befintliga villorna som angränsar till Långängsvägen (Rubanksvägen 1, 2, 15 och 24 samt Stämjärnsvägen 1, 2, 21 och 28) kan få vibrationsskador av den ökade trafiken och då främst av byggtrafik med lastare, grävmaskiner, lastbilar m.m.

Redan under byggandet av lägenheterna på Mejselvägen så vibrerade huset på Stämjärnsvägen 2 ganska markant då främst tyngre fordon åkte utanför på Långängsvägen.

#### **Förslag på åtgärder**

För att minska de beskrivna problemen ovan finns ett flertal förslag på åtgärder. Dessa presenteras nedan utan inbördes ordning,

1. Långängsvägen dras om från Rubanksvägen och västerut till att placeras närmare Kyrkån, se rött streck i bilden nedan. Förslaget möjliggör för Heby kommun att plantera, förslagsvis häckväxter, där Långängsvägen går idag. Fördelen är att det blir ett större mellanrum mellan gång- och cykelvägen och den nya placeringen av Långängsvägen vilket bör öka säkerheten för trafikanter på gång- och cykelvägen. Den föreslagna planteringen av häckväxter kommer också skilja gång- och cykeltrafikanter och motorburna trafikanter åt, vilket bör höja säkerheten inom området.

2. Farthinder placeras ut längs med Långängsvägen. Antingen i form av vägbula eller "blomsterlåda" som sänker hastigheten på vägen. Förslag på utplacering finns i bilden nedan med lila färg. Denna åtgärd bör öka säkerheten i form av lägre hastigheter och att förare inte upplever Långängsvägen som rolig att gasa på.

- MARK OCH PLANERING -

2022-04-07

Dnr 2020/29  
DPä 395/90

3. Ett annat alternativ kan vara på Heby kommun bygger en ny anslutningsväg till Mejselvägen och det planerade området. Förslaget finns utplacerat på bilden nedan med svart färg.

**Kommentar:**

Exploateringen på Mejselvägen sker enligt gällande detaljplan. Den trafik som genereras från det område hade tillkommit oavsett om denna planändring gjorts eller inte. Det är kommunens bedömning att den trafikökning planändringen kan resultera i är acceptabel. Fartdämpande åtgärder regleras inte i detaljplanen, frågan lämnas därför vidare till tekniska enheten för att se över eventuella åtgärder.

I plan- och bygglagens 14 kapitel regleras inte kompensation (avseende eventuell värdeminskning) till grannar som ligger utanför det område som detaljplaneras. Grundprincipen är att vid samhällsutveckling så ska viss planskade kunna tålas, och på motsatt sätt får plannytta erhållas om förhållandet skulle vara det motsatta. De undantag som finns avseende denna princip och grund för kompensationer regleras detaljerat i plan- och bygglagens 14:e kapitel.

Eventuella åtgärder för att vibrationsskador inte ska uppstå under byggskedet hanteras i bygglovsprocessen. Under byggtiden kommer störningar tidvis att kunna uppstå. Vid byggnationen ska de allmänna råden om buller från byggplatser (NFS 2004:15) tillämpas så att störningarna uppfyller riktvärden avseende buller vid olika tidpunkter på dygnet. Det är byggherrens ansvar att se till att ljudnivåerna ligger under riktvärdena.

Gällande gatusträckningen så har denna prövats under planprocessen. De förslag som framförs i yttrandet ligger utanför planändringsområdet och är av olika anledningar inte möjliga att genomföra.

- MARK OCH PLANERING -

2022-04-07

Dnr 2020/29  
DPä 395/90**Fastighetsägare Hov  
4:170, 4:176, 4:178 och  
4:180***(Samma yttrande från fyra olika fastighetsägare.)*

Vi på Stämjärnsvägen motsätter oss det nya förslaget till detaljplan och vidhåller vårt krav att den gamla detaljplanen ska gälla för vårt kvarter, på det att det enbart tillåts byggas friliggande enplanshus på det som i nu gällande detaljplan anges med BF1, bland annat innebärande en högsta tillåten byggnadshöjd om 5,5 m.

För övrigt anser vi att av trafiksäkerhetsskäl ska matargatan till Pilab's lägenheter gå på utsidan av den förlängning av bostadsområdet som planeras.

Se vidare samrådsyttrande från fastighetsägare till Hov 4:161

Om kommunen vidhåller att planändringen ska genomföras som det beskrivs i samrådshandlingarna så kommer detta att överklagas så långt det är möjligt.

Vidare ska sägas att för det fall Heby kommun antager en detaljplaneändring utan att tillmötesgå vårt krav enligt ovan anser vi att kommunen ska ersätta oss (och övriga fastighetsägare med likartat läge inom planområdet) för den marknadsvärdeminskning detta beslut vållar vår fastighet.

**Kommentar**

*På den kvartersmark som angränsar till den befintliga bebyggelsen på Stämjärnsvägens västra sida har byggrätterna begränsats till att endast tillåta lägre bebyggelse (motsvarande en våning i DP 90) med syftet att minska kontrastverkan mot den befintliga bebyggelsen. Den ändring som görs för detta kvarter är att även tillåta sammanbyggda hus i form av t.ex. parhus eller radhus.*

*Gällande matargatan till Mejselvägen är den i det nya granskningsförslaget placerad på utsidan av det västra bostadskvarteret, i samma läge som i gällande DP 90.*

*I plan- och bygglagens 14 kapitel regleras inte kompensation (avseende eventuell värdeminskning) till grannar som ligger utanför det område som detaljplaneras. Grundprincipen är att vid samhällsutveckling så ska viss planskada kunna tålas, och på motsatt sätt får plannytta erhållas om förhållandet skulle vara det motsatta. De undantag som finns avseende denna princip och grund för kompensationer regleras detaljerat i plan- och bygglagens 14 kapitel.*

**Fastighetsägare Hov  
4:161**

I det förra förslaget skrevs följande:

”Huvudsyftet med detaljplaneändringen är att ordna en mer kostnadseffektiv dragning av lokalgator i området. Ett ytterligare syfte med detaljplaneändringen är att ändra byggrätten så att möjlighet finns att uppföra sammanbyggda hus samt hus i upp till två våningar. Idag regleras byggrätten för kvartersmark med bestämmelser om friliggande hus i en våning. I bakgrunden finns en situation där behovet och efterfrågan av andra boendeformer än villor i Östervåla tätort har ökat.”

I ert senaste förslag har ni ändrat syftet från att gälla kostnadseffektiv dragning av väg till att bygga trevåningshus på ett markområde som tidigare planerats som småhusområde.



- MARK OCH PLANERING -

2022-04-07

Dnr 2020/29  
DPä 395/90

”Syftet med detaljplaneändringen är att skapa ökad flexibilitet avseende byggrätternas utformning för att möjliggöra för sammanbyggda hus samt i delar av planändringsområdet hus i upp till två respektive tre våningar. Idag regleras byggrätten för kvartersmark inom planändringsområdet med bestämmelser om friliggande hus i en våning. I bakgrunden finns en situation där behovet och efterfrågan av andra boendeformer än villor i Östervåla tätort har ökat.”

Vi anser att det är obefogat att göra planändringen så att det ges möjlighet att bygga sammanbyggda hus i upp till tre våningar. Ni skriver att det ”i bakgrunden finns en situation där behovet och efterfrågan av andra boendeformer än villor i Östervåla tätort har ökat”. Detta uttalande om ett behov av andra boendeformer kommer från en utredning som gjordes innan Bygg-Sven AB byggde ett 60-tal bostadsrätter, PILAB byggde 33 hyresrätter och Kurt Gustavsson ett tiotal hyresrätter.

Det finns dessutom tomtmark för att bygga minst 100 lägenheter till i anslutning till PILAB:s fastigheter på Melselvägen i den befintliga planen norr om det område DPä 395/90 avser. Dessa befintliga tomter för flerbostadshus finns av någon anledning inte ens som tillgänglig tomtmark på kommunens hemsida.

Det är oroande att Mark- och planeringsenheten föreslår att det ska byggas trevåningshus blandat med villor och parhus. Det kommer då att bli väldigt svårt att sälja tomter för småhusbyggnation i området. Vi anser fortfarande att den ändring av byggrätternas utformning som är befogad är att anpassa området så att det bebyggs på samma sätt som beskrivs i detaljplan 236 Lundaområdet.

Det är att beteckningen BF1 ändras, på samma sätt som anges för tomterna i detaljplan 236 Lundaområdet, till att erbjuda möjlighet för byggnation av friliggande tvåplanshus där upp till 25 procent av tomtarealen får bebyggas samt att göra det möjligt att bygga sammanbyggda hus av den typ som finns vid Fredsbacken.

Vi står fortfarande fast vid det vi skrivit i våra tidigare svar angående ert förslag till ändring av detaljplan med DPä 395/90planändringen vid OL-Jans området.

Vi står även fast vid vår uppfattning när det gäller byggnation av flerbostadshus i den omfattning som Mark- och planeringsenheten föreslår och tycker dessutom att det är bra att den dragning av vägen är kvar som den var i DP 90, vägen bör dessutom ansluta till ”torpet” som det beskrivs i DP 90. De tidigare svaren medsändes med detta svar.

Vi föreslår att ni väntar med att göra de föreslagna ändringarna av byggnationen tills den nya översiktsplanen är gjord för hela Östervåla samhälle då det är flera andra beslut som måste tas när det gäller byggnation i tätorten bland annat så skall det tas beslut om var äldreboende och eventuellt trygghetsboende skall placeras. Se även förslagen till placering av flerfamiljshus inne i centrala platser i samhället i vårt tidigare svar.

Vi vill yrka avslag på DPä 395/90 Ol-Jansberget, del av Hov 4:1 Östervåla tätort som Mark- och planeringsenheten föreslår.

- MARK OCH PLANERING -

2022-04-07

Dnr 2020/29  
DPä 395/90*Kommentar*

Om planändringen genomförs som den beskrivs i de handlingar ni sänt ut så kommer den att överklagas.

*Anledningen till att syftet har ändrats är att förvaltningen har fått ett ändrat uppdrag från Kommunstyrelsen.*

*Som syftet anger skapar detaljplaneändringen en ökad flexibilitet, vilket även framhålls i riktlinjerna för bostadsförsörjning 2018-2022 med utblick 2030. Utöver flerbostadshus möjliggör den även friliggande villor och sammanbyggda hus som efterfrågas i yttrandet. Hur efterfrågan på olika typer av bostäder kommer utvecklas över tid är svårt att förutspå, men de byggrätter planändringen medger innebär en större flexibilitet än vad gällande detaljplan DP 90 gör. Vilken byggnation det i slutänden blir kan därmed avgöras av framtida behov och efterfrågan.*

**FÖR MARK- OCH PLANERINGSENHETEN**

Hanna Löfstrand, planarkitekt, Heby kommun