**SAMRÅDSTID 2023-07-04– 2023-08-27**

Antagen -

Laga kraft -

# DETALJPLAN FÖR
# Åbrinken 5

DP 407
Heby tätort
Heby kommun

Utökat planförfarande

Postadress
Heby kommun
744 88 Heby

Besöksadress
Tingsgatan 11

Telefon
0224-360 00

Fax
0224-301 94

Internet
www.heby.se
information@heby.se

Bankgiro
366-5114

Org.nr
212000-2049

# INNEHÅLL

**PLANBESKRIVNING** ..... **3**
Handlingar ..... 3
Planprocessen ..... 3
**PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE** ..... **4**
**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN** ..... **5**
Översiktsplan ..... 5
Detaljplan ..... 6
Miljöbedömning ..... 7
Bostadspolitiskt program för Heby Kommun ..... 8
Riksintresse ..... 8
**PLANDATA** ..... **8**
Geografiskt läge ..... 8
Areal ..... 8
Markägoförhållanden ..... 8
Allmän områdesbeskrivning samt landskaps-/stadsbild ..... 8
**FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER** ..... **10**
Naturmiljö ..... 10
Mark och vegetation ..... 10
Skred, ras och sättningsbenägenhet ..... 10
Radon ..... 10
Förorenad mark ..... 10
Vatten ..... 11
Luft ..... 13
Lek och rekreation ..... 13
Befintlig bebyggelse ..... 13
Kulturmiljö ..... 14
Ny bebyggelse ..... 21
Offentlig och kommersiell service ..... 23
Tillgänglighet ..... 23
Gator och trafik ..... 23
Räddningstjänst ..... 24
Störningar och risker ..... 25
Teknisk försörjning ..... 30
**MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR** ..... **32**
Planbestämmelser ..... 32
**GENOMFÖRANDEFRÅGOR** ..... **35**
**ORGANISATORISKA FRÅGOR** ..... **35**
Tidplan ..... 35
Genomförandetid ..... 35
Huvudmannaskap ..... 35
Förfarande ..... 35
Avtal och ekonomi ..... 35
Ekonomiska konsekvenser ..... 35
**FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR** ..... **35**
Fastighetsbildning ..... 35
Anläggningsåtgärd ..... 36
**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN** ..... **37**

# PLANBESKRIVNING

## Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning, inklusive genomförandefrågor
- Fastighetsförteckning

Planeringsunderlag

- *Primärkarta*
- *Kommunplan 2013*
- *Riktlinjer för bostadsförsörjning 2018–2022 med utblick 2030*
- *Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)*
- *Kulturmiljöprogram*
- *Parkeringsnorm*

Utredningar

Utredningar som har tagits fram under planarbetet är

- *Bullerutredning* (Bjerking, 2023)
- *Riskutredning* (Brandskyddslaget, 2023)
- *Antikvarisk förundersökning* (Bjerking, 2023)

## 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

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet skapa förutsättningar för att ändra tillåten användning från skolverksamhet för de två befintliga byggnaderna, det så kallade skolhuset och lärarbostaden, till att även tillåta bostäder och centrumverksamhet. Detaljplanen avser även att möjliggöra för bedrivande av centrumverksamhet i befintlig idrottshall.

Planområdet ingår i ett stort sammanhängande skolområde och bebyggelsen på platsen har en stor betydelse för förståelsen och upplevelsen av Heby tätorts historia. Inom fastigheten Åbrinken 5 har det tidigare bedrivits bland annat skola och förskola. Verksamheterna har nu flyttats till lokaler i Heby skola en bit söderut. I dagsläget står den så kallade lärarbostaden och skolbyggnaden i huvudsak tomma vilket med tiden kan komma att innebära en allt större kostnad för Hebyfastigheter AB. Att möjliggöra för ytterligare användningar är därmed av stor vikt. En bredare användning av fastigheten anses vara särskilt lämplig då fastigheten ligger mycket centralt inom Heby tätort. Detaljplanen avser även möjliggöra för att fastigheten Åbrinken 5 i framtiden ska kunna styckas till två separata fastigheter där den relativt nyrenoverade idrottshallen kan bli en egen fastighet.

Detaljplanens avsikt är att ge förutsättningar för en attraktiv, trygg och säker miljö/plats. Målsättning är dessutom att skydda den särskilt värdefulla bebyggelsen som finns här.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon större förändring av platsen jämfört med idag.

*Bild 1. Ortofoto med planområdet markerat i rött.*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Planområdet är inte utpekat i gällande översiktsplan, Kommunalplan 2013, som utrednings- eller utvecklingsområde. I översiktsplanen står det att ny bostadsbebyggelse i Heby bör förläggas till detaljplanerade områden. Utöver detaljplanerade områden bör man vid lokalisering av ny bostadsbebyggelse i mesta möjliga mån sträva efter att hitta lämpliga lägen för förtätning inom ortens befintliga struktur.

Tillkommande bebyggelse ska enligt översiktsplanen beakta olycksriskerna kopplade till transporter av farligt gods på väg 72 samt järnvägen för att olycksriskerna ska kunna minimeras. Aktuellt projekt omfattar dock endast befintlig bebyggelse och ej någon ny. I Heby kommuns översiktsplan så finns riktlinjen att 30 meter bebyggelsefritt avstånd från järnväg ska gälla för bostadsbebyggelse. Då bebyggelsen ligger närmare järnvägen än 30 meter så strider detaljplanen mot gällande översiktsplan. Detaljplanen tas därav fram genom utökat planförfarande.

För att kunna hitta goda lägen för bostäder inom orten bör, enligt gällande översiktsplan, en högre toleransnivå gällande bullerstörningar tillämpas för platser som tillgodoser strävan efter att skapa korta avstånd mellan olika funktioner på orten och ger möjligheter att stärka underlaget för kollektivtrafiken.

Enligt översiktsplanen ska kulturmiljöer värnas och nyttjas för kommunens attraktivitet som bostadsort och för besöksnäringen. I samband med planläggning av områden som kan komma att påverka inventerade miljöer med höga kulturvärden bör en utredning av förutsättningarna genomföras så att negativa effekter på utpekade miljöer kan minimeras.

Planområdet ligger inom område 'Regionalt intresse kulturmiljövård' Kre19 i Heby kommuns översiktsplan 2013, se bild 2. Området *Kre19 - Heby-Västerlövsta* beskrivs enligt följande:

"*Den ursprungliga karaktären av järnvägssamhälle från 1900-talets början är bevarad i de centrala delarna av samhället. Västerlövsta kyrka är från 1400-talet, innan fanns en äldre kyrka på platsen*."

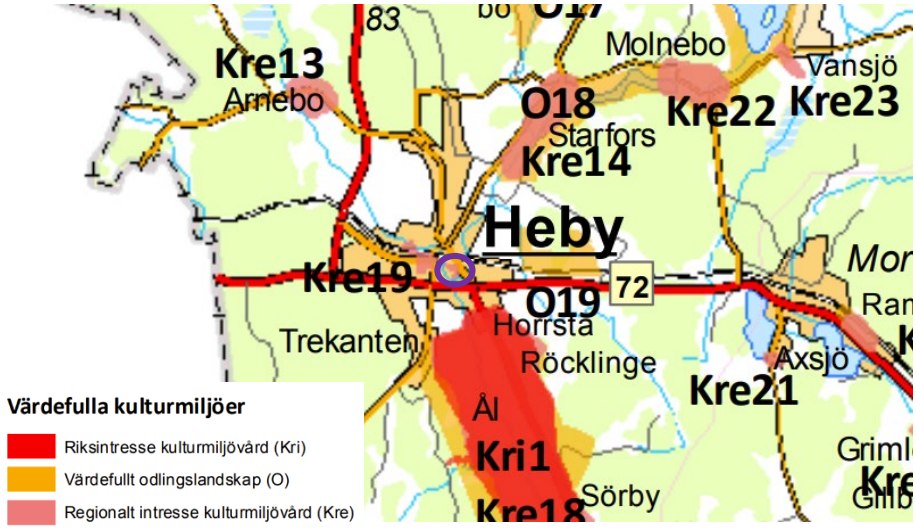



*Bild 2. Värdefulla kulturmiljöer i kartbilaga till kommunplanen. Aktuellt planområde markerat med lila.*

## Detaljplan

Gällande detaljplan, DP 273, fastställdes 1997 och omfattar fastigheten Åbrinken 5. Detaljplanens genomförandetid har gått ut. Detaljplanen har i delar planändrats eller kommit att ingå i intilliggande nyare detaljplaner. Den aktuella planen ersätter den nu gällande detaljplanen och anpassar planområdesgränsen samt planbestämmelserna utifrån dagens förhållanden och faktiska användning.

Gällande detaljplan medger idag en högsta byggnadshöjd på 7 meter.

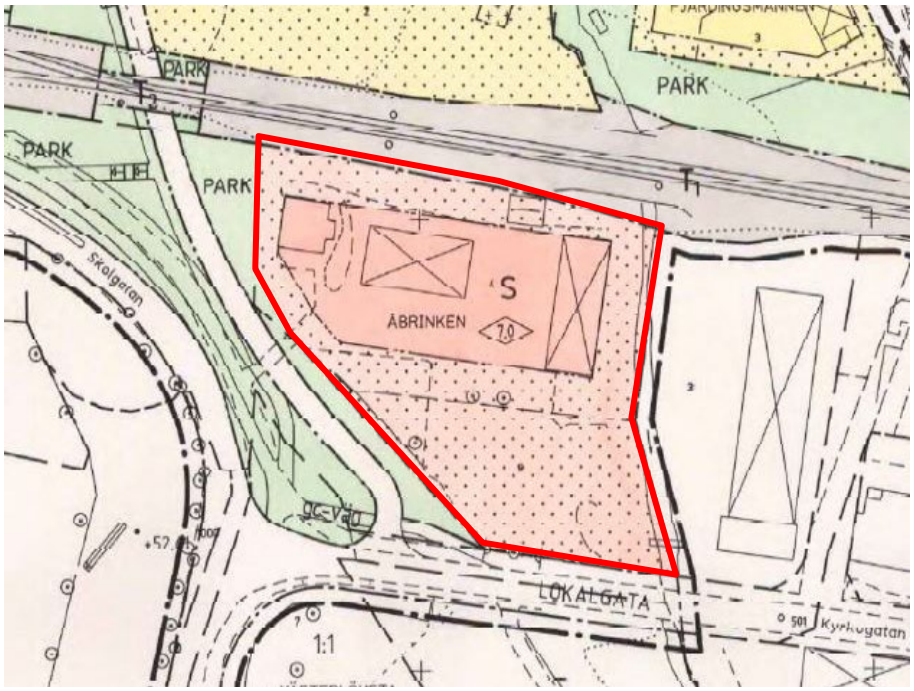



*Bild 3. Utsnitt ur gällande detaljplan DP 273. Aktuellt planområde inringat med rött.*

I planområdets närhet pågår ett flertal planarbeten. Väster om Åbrinken 5 pågår framtagande av detaljplan DP 405, för att möjliggöra ett nytt mötesspår med planskildhet vid Heby station. I kvarteret Tegelmästaren, DP 376, söder om aktuellt planområde pågår planläggning för bostäder i flerbostadshus.

Nordväst, norr om Norra Järnvägsgatan, ligger fastigheten Kronan 3 där planläggning pågår för att möjliggöra upp till 1200 bostäder i flerfamiljshus (DP 359). Denna detaljplan har avstannat på grund av föroreningssituationen på platsen.

*Bild 4. DP 405 Mötesspår Heby, DP 376 Tegelmästaren och DP 359 Kronan. Aktuellt planområde markerat med rött.*

## Miljöbedömning

Undersökning inför miljöbedömning har tagits fram för detaljplanen, enligt 4 kap. 34 § PBL och 6 kap. MB. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Kommunstyrelsen tar beslut i frågan senast vid granskning och undersökningen blir samtidigt tillgänglig för allmänheten (6 kap. 7 § MB samt 5 kap. 11 a § PBL).

Planförslaget anger förutsättningarna för en framtida ändring av användningen inom fastigheten. Det kan komma att påverka värden på platsen. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att de positiva värden som planen kan tillföra med bland annat ett ökat antal bostäder, ökad upplevd trygghet samt en mer levande stadsmiljö överväger de eventuella negativa konsekvenserna planförslaget ger upphov till.

Planförslaget bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. MB, planområdet ingår inte i något av de områden som omnämns i 4 kap. MB. Förslagets genomförande bedöms inte heller medföra att de gällande miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap. MB överskrids.

**Bostadspolitiskt program för Heby Kommun**

I Heby kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning (Riktlinjer för bostadsförsörjning 2018–2022 med utblick 2030) beskrivs det att invånarna i kommunen ökar och ett behov av ytterligare bostäder finns för att Heby tätort samt hela kommunen ska kunna fortsätta växa. Enligt riktlinjerna finns ett behov av hyresrätter i olika storlekar och samtliga orter har en efterfrågan av flerbostadshus i varierande upplåtelseform. Bostäderna bör lokaliseras i strategiskt goda lägen med närhet till befintlig infrastruktur och kommunal service.

**Riksintresse**

Inom planområdet finns inga riksintressen.

## PLANDATA

**Geografiskt läge**

Planområdet ligger i Heby centrum, se karta 1, beläget mellan järnvägsspåret och Kyrkogatan.

*Karta 1. Orienteringskarta över detaljplaneområdets läge i Heby tätort, aktuellt planområde markerat med lila på kartan.*

**Areal**

Planområdets areal är cirka 5800 m$^2$.

**Markägo-förhållanden**

En fastighet berörs: Åbrinken 5. Fastigheten ägs av Hebyfastigheter AB.

**Allmän områdes-beskrivning samt landskaps-/stadsbild**

Fastigheten ligger söder om järnvägen Dalabanan och nordost om Västerlövsta kyrka. Västerlövsta kyrka är byggd omkring 1470 och belägen på en kulle med vidsträckt utsikt över omgivningarna. Kontakten med Västerlövsta kyrka är tydlig, förutom vägen är det helt öppet mellan kyrkan och aktuell fastighet, se bild 5 och 6 på nästa sida. Väster om fastigheten finns en järnvägsundergång och i söder Heby skola med förskoleklass, låg- och mellanstadium och högstadium. Kommunens grundsärskola finns också här. Söder om

planområdet går Kyrkogatan som är ett av Hebys huvudstråk med affärer, bibliotek, busstation med mera.

Planområdet omfattar tre äldre byggnader: skolhus, lärarbostad och idrottshall, samt inhägnad skolgård med lekutrustning, ett förråd/garage samt parkeringsplatser som rymmer ett tjugotal bilar. På fastigheten finns även ett flertal större lindar.

*Bild 5. Ortofoto med planområdet markerat i rött.*

*Bild 6. Planområdet, vy från söder. Foto. Magnus Henriksson, Bjerking.*

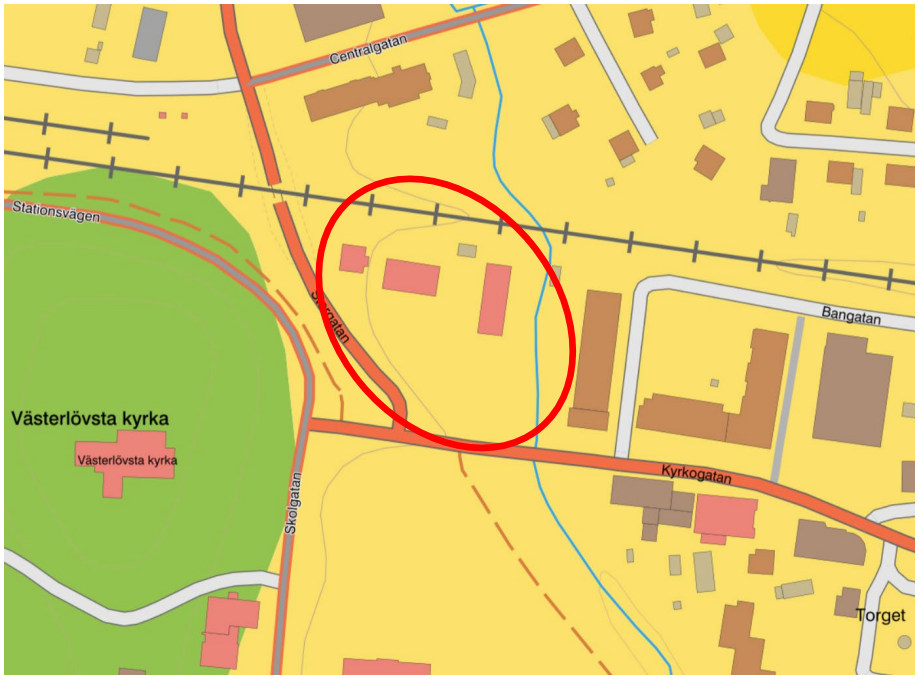
## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Naturmiljö

Inom planområdet finns inga kända naturvärden. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte innebära någon negativ påverkan på naturmiljön.

### Mark och vegetation

Planområdet består till stor del av postglacial lera enligt SGU:s jordartskarta (2023), se figur 1.




*Figur 1. Jordartskarta med planområdet markerat med rött. Källa: Sveriges geologiska undersökning, 2023.*

Topografin är jämn men sluttar något åt sydväst. Planområdet karaktäriseras av gröna friytor med inslag av hårdgjorda parkeringsytor. Vegetationen består av gräs och ett antal stora gamla träd och markbeläggningen inom planområdet utgörs av grus och asfalt. Träden är av arten lind och har biologiskt viktiga värden och bör därför bevaras. Planförslaget medför inga förändringar av topografi och vegetation.

### Skred, ras och sättningsbenägenhet

Planområdet ligger inte inom utpekat riskområde för ras eller skred.

### Radon

I samband med planarbetet har risken för radon inte utretts närmare. Risk för markradon finns alltid vilket innebär att radongas kan komma att påverka inomhusluften i byggnader. Grundläggning ska därför utföras med radonskydd.

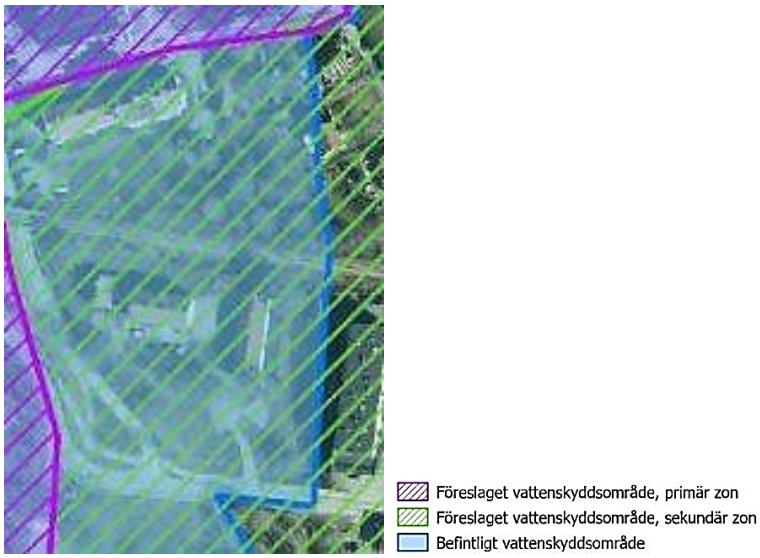
### Förorenad mark

Inga markföroreningar är kända inom planområdet. Vid misstanke om eller vid påvisade föroreningar, som kan uppkomma vid ett genomförande av aktuell detaljplan, ska detta omgående anmälas till Sala-Hebys miljöenhet i enlighet med 10 kap. 11 § MB.

## Vatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Heby vattenskyddsområde (VSO, Enköpingsåsen Heby-Härnevi) och i förslag till ny avgränsning för VSO, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten. Inom detta område reglerar vattenskyddsföreskrifter vad som är tillåtet eller inte att göra för att grundvattnet inte ska förorenas. Information gällande vattenskyddsområdet framgår på plankartan.




*Figur 2. Befintligt, blått, och föreslaget, grönt, vattenskyddsområde.*

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormer finns för olika vattenförekomster. Dessa kan påverkas negativt av bland annat dagvatten, utsläpp, läckage från jordbruk och deponier.

Planområdet ligger på en grundvattenförekomst som omfattas av miljö-kvalitetsnormer, Enköpingsåsen Heby-Härnevi SE663485-156515. Trots att vattenförekomsten ligger under tätbebyggda områden har vattenmyndigheten bedömt att grundvattnets kemiska och kvalitativa status är god (Vatteninformationssystem Sverige, VISS, mars 2023). Vattenmyndigheten bedömer inte heller att det finns risk för att statusen ska försämras inom en nära framtid.

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Örsundaån Vansjön – Fjärdhundra (SE663969-156189) som omfattas av miljökvalitetsnormer. Enligt VISS, mars 2023, har Örsundaån Vansjön – Fjärdhundra måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk vattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten är god ekologisk status år 2033 och god kemisk ytvattenstatus, med undantag för bromerade difenyletrar och kvicksilver.

## Strandskydd

Arnebobäcken ligger delvis inom, delvis intill planområdet och omfattas av det generella strandskyddet. Strandskyddet har en utbredning på 25 meter inom aktuellt område, se figuren nedan. Strandskyddet har två syften dels att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden, dels att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Området är idag planlagt, men strandskydd inträder vid upprättande av en ny detaljplan och behöver därför upphävas. Inom strandskyddets utbredning inom planområdet är en idrottsbyggnad placerad, en komplementbyggnad och en parkering. Ingen ny bebyggelse medges i detaljplanen inom strandskyddat område.

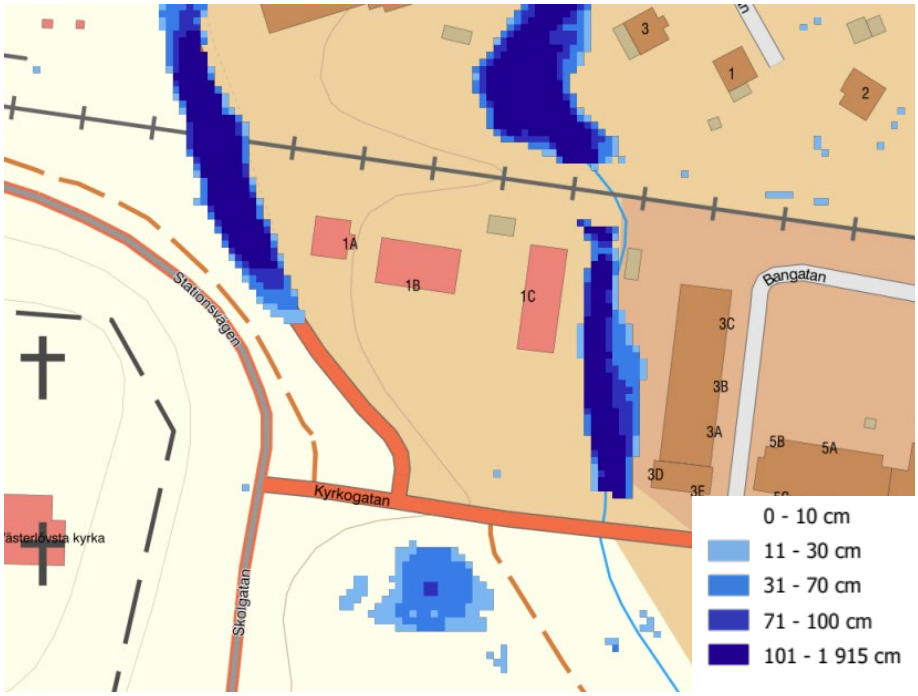
*Figur 3. Strandskyddat område, 25 meter från Arnebobäcken, skrafferat med blått. Källa: Länsstyrelserna.*

Enligt 7 kap. 18 c § p 1–6 MB får som ett av de särskilda skälen vid prövning av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet beaktas om det aktuella området redan används på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Kommunen åberopar detta särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för aktuellt planområde i enlighet med 7 kap. 18 c § MB: Ett upphävande av strandskyddet bedöms inte äventyra strandskyddets syfte eller motverka fri passage för allmänheten enligt 7 kap. 18 § MB.

## Översvämningsrisker

Planområdet ligger inte inom utpekat riskområde för översvämningar. Det är däremot viktigt att säkerställa att dagvattnet vid större regn kan avledas och inte ansamlas i instängda områden. Vid skyfall avrinner större delen av vattnet antingen i västlig riktning till viadukten, Storgatan eller i östlig riktning till vattendraget i anslutning till planområdet. Sekundära avrinningsområden behöver säkras så byggnader inte riskerar att skadas och för att inte bidra till ökade flöden till områden nedströms.




*Figur 4. Lågpunktskartering. Källa: Länsstyrelserna.*

## Luft

En objektiv skattning av luftkvaliteten inom Heby kommun utfördes under våren 2018 (Dnr 2018/34). Sammanfattningsvis är förutsättningarna för en god luftkvalitet i Heby kommun bra. Skattningen visar inte på några akuta åtgärdsbehov.

## Lek och rekreation

Den viktigaste kvaliteten för barn ur ett samhällsplaneringsperspektiv är tillgängligheten till platser för lek, skola och aktiviteter.

På uppdrag av regeringen gav Boverket ut rapporten ”Gör plats för barn och unga!” (2015) med vägledning om hur goda utemiljöer för förskolor och skolor kan skapas. Boverket har också tagit fram allmänna råd om friyta för lek och utevistelse vid förskolor och skolor. De allmänna råden innehåller generella rekommendationer om tillämpningen av 8 kap. 9 § 2 st., 10 § och 11 § PBL och anger hur man kan eller bör göra för att uppfylla föreskrifterna.

Då friytan inom planområdet är liten och bullerutsatt lämpar sig platsen bättre för vuxenutbildning utan behov av friyta utomhus.

I Heby kommuns riktlinjer för kommunala lekplatser och naturliga lekmiljöer (Heby FS 2019:30) bör en lekplats anläggas om naturliga lekmiljöer inte finns att tillgå inom 300 meter från bostaden. Det finns ingen lekplats i planområdets direkta närhet och naturliga lekmiljöer, så som skogsområdet väster om planområdet, ligger drygt 300 meter bort. Lekplats Härvsta lekplats ligger cirka 700 meter från planområdet. Lekplatsen är kommunal och där finns ytor för olika typer av aktiviteter.

## Befintlig bebyggelse

Se avsnittet om kulturmiljö nedan.

## Kulturmiljö

Planområdet ligger inte inom riksintresseområde för kulturmiljövården och det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet.

Fastigheten ligger inom område för regionalt intresse för kulturmiljövård, Kre19, i Heby kommuns översiktsplan från 2013. Skolbyggnaden på aktuell fastighet är omnämnd i kommunens kulturmiljöprogram, 2023.

*Bakgrund*

1884 uppfördes ett skolhus på platsen, Heby växte och det dröjde inte länge innan skolhuset blev för litet. Skolverksamheten drevs av Svenska kyrkan och 1895 togs ett beslut om att uppföra ett nytt skolhus. Byggnaden skulle även inrymma sockenstuga, det vill säga sammanträdesrum för kommunen samt lärarbostad. Den låga träbyggnaden kompletterades 1897 med en större skolbyggnad i sten och 1936 med en idrottshall.

1954 byggdes, på grund av en ökad befolkning och därmed behov av skollokaler, Centralskolan på en närliggande tomt söder om den gamla skolhustomten. Centralskolan utökades 1975 och kompletterades dessutom med en låg– och mellanstadieskola. Skolområdet byggdes ut i ytterligare en etapp 1994 och en förskola uppfördes 2005.

Skolbyggnaden på aktuell fastighet användes fram till slutet av 2011 som skola och därefter som förskola. För närvarande används delar av den som replokal för band. Idrottshallen genomgick 2020 en större renovering och används än idag som idrottshall.

Lärarbostaden bytte 1981 användning till skola och 1991 till fritidsverksamhet och senare förskola. Förskolan flyttade ut årsskiftet 2020-2021. För närvarande hyrs lokalen med korttidskontrakt av Region Uppsala folkhögskola.

*Bild 7. Befintlig bebyggelse inom planområdet.*

*Karaktärsdrag och värden*

Planområdet ingår i ett större sammanhängande skolområde vilket inrymmer Hebys/samhällets första skolbyggnader i norr och centralskolan Heby skola i söder. En antikvarisk förundersökning av Bjerking, 2023 har tagits fram för att tydliggöra kulturvärdena och karaktärsdragen samt för att identifiera vilka företeelser som är värdebärare för platsen och byggnaderna.

*Lärarbostaden*

Bostadshuset, ursprungligen lärarbostaden, är av trä med en grund av betong, exteriört klädd med stående oljemålad panel i en ljust gulvit kulör. Lärarbostaden är byggd 1930 och är exteriört välbevarad och bär tydliga drag av nordisk klassicism. Detta utgörs av tidstypiska byggnadsdelar som den stående oljemålade fasadpanelen, hörnlisener och krön över dessa samt fönstrens utformning med bland annat spröjs och kopplade bågar. Takfoten är markerad i en dekorativ inklädnad. Knutarna markeras av klassicerande lisener. Taket är täckt med tvåkupigt lertegel vilket även har ett lokalhistoriskt värde då Heby växte fram som ett industrisamhälle genom tegelbruken. Vid entrén finns en öppen veranda.

Inne i byggnaden finns äldre byggnadsdelar med tidstypisk utformning och hantverksmässigt utförande såsom spegeldörrar, foder, trappa och öppen spis.

*Bild 8. Lärarbostadens fasad mot söder. Bild 9. Fasad mot väster.*

*Bild 10. Knutar med eleganta lisener.*

*Bild 11. Trappa med ursprungliga snickerier och handledare.*

*Bild 12. Exempel på ursprungliga snickerier.*

*Skolbyggnaden*

Skolbyggnaden är uppförd 1899, är tidstypisk och har en exteriör som är välbevarad. Byggnadens arkitektoniska uttryck kan beskrivas som återhållen nyrenässans med en tydlig symmetri. Vid denna tid var det den expressiva, tunga nystilsarkitekturen som dominerade men som under det sena 1800-talet ersätts av jugend och nationalromantik. Typiska drag för nystilsarkitekturen är symmetri, rusticerad bottenvåning och fönstrens utformning.

Skolhusbyggnaden är i sten och bottenvåningens fasad har rusticerad puts och fasaden en våning upp är slätputsad. Fönstren i bottenvåningen är bågformade upptill och i våningen ovan är fönstren rakt avslutade. I fasaden finns också ett antal blindfönster och dessa har kvar vad som troligen är ursprungliga fönstersnickerier med separata bågar och blåst glas. Huvudentrén som är belägen mot söder har ursprungliga dörrar med en dekor som är typisk för nyrenässansen. En dörr har tagits upp i fasaden mot söder som en fönsterdörr. På liknande byggnader från denna tidsperiod var det vanligast förekommande med falsat slätplåttak men även lertegeltak som i detta fall.

Interiören är starkt förändrad och kan inte betraktas som särskilt värdefull ur kulturhistoriskt hänseende.

*Bild 13. Skolbyggnadens fasad mot söder. Foto. Magnus Henriksson, Bjerking.*

*Bild 14. Västra gaveln och del av södra långsidan. Foto Magnus Henriksson, Bjerking.*

*Bild 15. Östra gaveln. Foto Magnus Henriksson, Bjerking.*

*Bild 16. Ett av de ursprungliga fönstren.* *Bild 17. Exempel på den starkt förändrade interiören.*

*Idrottshallen*

Idrottshallen är byggd 1936 och är exteriört välbevarad. Byggnaden har en tidsenlig sparsmakad utformning med kvardröjande inslag av 1920-talets klassicism som till exempel runda spröjsade fönster. Det finns tydliga likheter med lärarbostaden, som är ritad av samma arkitekt, när det gäller panelens och fönstrens utformning.

Idrottshallen är av trä med en grund av betong. Utvändigt är byggnaden klädd med stående oljefärgsmålad panel. Taket är ett flackt sadeltak, täckt med tegelimiterande plåt. Fönstren förefaller till stor del vara ursprungliga. På gavlarna finns karaktäristiska runda spröjsade fönster.

Idrottshallar är en byggnadstyp som ofta kännetecknas av enkel byggkvalitet och där kraven förändrats genom åren. En välbevarad idrottshall lik denna har betydande kulturhistoriskt värde. Interiören är förändrad och kan inte betraktas som särskilt värdefull ur kulturhistoriskt hänseende.

*Bild 18. Idrottshallen sedd från söder.* *Bild 19. Östra långsidan.*

*Garage/förråd*

Garaget med plats för två bilar finns beläget intill järnvägsspåret, längs med planområdets norra gräns. Bygganden är beklädd med stående, ljusgul panel och har röda dörrar.

Byggnaden är uppförd på 1950-talet och saknar kulturhistoriskt värde.

*Bild 20. Garage/förråd sett från söder.*

*Skolgården*

Skolgården saknar sentida bebyggelse. Med undantag för den skolbyggnad och järnväg som tagits bort ser den ut som den gjort sedan 1930-talet. Befintlig bebyggelse är placerad indragen från Skolgatan men entrén till huvudbyggnaden, skolbyggnaden, utmärker sig och är synlig från håll. Vid placering av eventuell ny komplementbyggnad bör siktlinjer studeras för att entrén till skolbyggnaden fortsatt ska vara lika synlig från angränsande vägar. Skolområdet är inramat av fullvuxna äldre träd. Träden bidrar till karaktären och ger intryck av hög ålder, detta gäller särskilt träden på södra sidan av tomten. Dessa träd bidrar till att skapa en rumslig känsla inom skolgården och kan bidra med skugga under soliga dagar. Kontakten med Västerlövsta kyrka är tydlig, förutom vägen är det helt öppet mellan kyrkan och skolan. Denna kontakt är viktig att bevara och är en del av kulturmiljövärdena på platsen.

*Bild 21. Planområdet med dess träd sett från Kyrkogatan. Foto Magnus Henriksson, Bjerking.*

*Bild 22. Fotografiet är taget från infarten vid Kyrkogatan med den högt belägna kyrkan i fonden. Foto. Magnus Henriksson, Bjerking.*

*Förhållningssätt*

Det gamla skolområdet har ett stort kulturhistoriskt värde i förståelsen och upplevelsen av Heby tätorts historia. Området utgör en länk mellan kyrkomiljön, tätortens äldsta centrum längs Kyrkvägen och det nya centrum som växte fram efter tingshusets uppförande.

*Förbud mot förvanskning*

Samtliga byggnader liksom miljön i sin helhet ska betraktas som särskilt värdefulla enligt 8 kap. 13 § PBL och får inte förvanskas. Lärarbostaden har en interiör som är särskilt värdefull. För att den gamla skolan även fortsatt ska uttydas som en skola bör skolgården inte bebyggas och inga ytterligare huvudbyggnader bör uppföras på tomten.

Enligt 8 kap. 13 § PBL får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas. I BBR1:2212 står att ”Vid prövning av om en åtgärd medför en förvanskning bör det klarläggas om åtgärden förändrar byggnadens karaktärsdrag eller skadar någon av de egenskaper som sammantaget ligger till grund för byggnadens eller områdets kulturvärden (Boverkets föreskrifter och allmänna råd 2016:6).

*Varsamhet*

Enligt 8 kap. 17 § PBL ska en ändring av en byggnad och flytt av en byggnad utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och så att byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara.

För att en åtgärd ska anses vara varsam bör den enligt BBR avsnitt 1:2211 respektera byggnadens karaktär avseende proportioner, form och volym,

materialval och utförande, färgsättning, detaljomsorg och detaljeringsnivå. Den bör också ta till vara detaljer som är väsentliga för byggnadens karaktär. (BFS 2016:6).

*Reglering i plankartan*

För att säkerställa kulturvärdena på platsen har varsamhetsbestämmelser ($k_1$, $k_2$ och $k_3$) och skyddsbestämmelser ($q_1$ och $r_1$) införts på plankartan.

Bestämmelsen $k_1$ reglerar att lärarbostadens och skolbyggnadens tak ska bibehållas till sin omfattning och utformning och får inte förenklas. Taken ska utformas som symmetriska sadeltak i rött lertegel och tekniska anläggningar som hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom takvolymen.

Bestämmelsen $k_2$ säkerställer att de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom fastigheten till sin yttre utformning ska bibehålla sin karaktär avseende volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå.

Bestämmelsen $k_3$ avser att säkerställa så att kulturhistoriskt värdefulla byggnadsdelar såsom grunder, fasader, dörrar och fönster till form, material, indelning och proportioner ska vara lika ursprungliga. Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas.

Skyddsbestämmelserna ($q_1$ och $r_1$) reglerar att interiöra dörrar i lärarbostaden bevaras och att de kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnaderna inte rivs.

Marken får inte heller ytterligare bebyggas med huvudbyggnad. Komplementbyggnader såsom avfallsbehållare, miljöhus och eventuellt bullerplank eller motsvarande kan tillåtas.

*Bedömning*

Ur varsamhetshänseende anses det i den antikvariska förundersökningen (Bjerking, 2023) vara möjligt att ändra användning för lärarbostaden och skolbyggnaden till bostadshus. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära betydande negativ påverkan på kulturmiljön i området.

## Ny bebyggelse

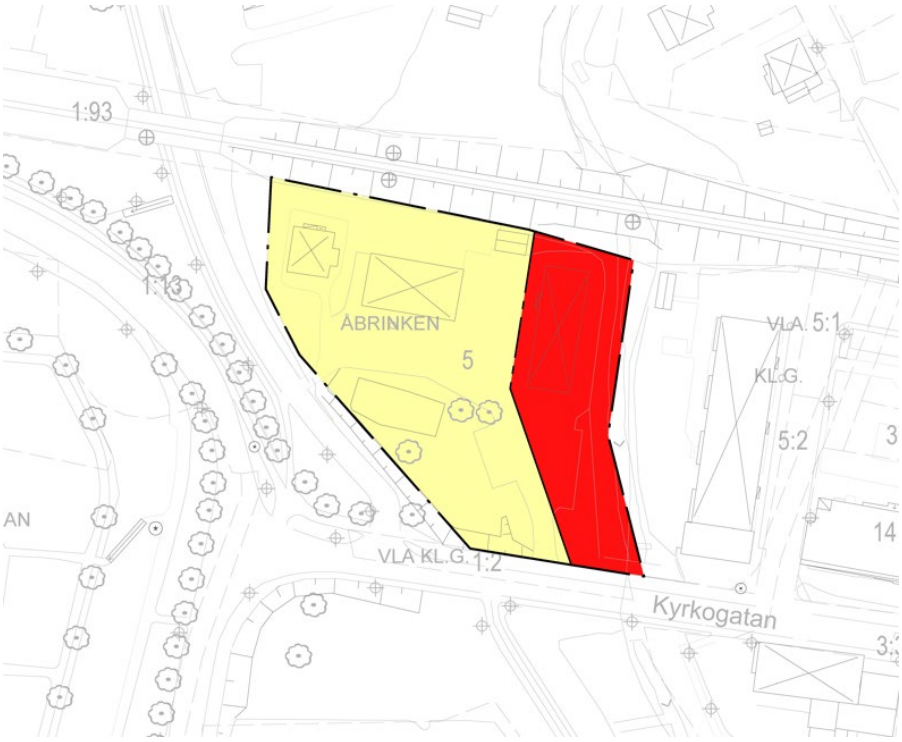
En bredare användning av fastigheten anses vara lämpligt då fastigheten ligger mycket centralt inom Heby tätort. I dagsläget står den så kallade lärarbostaden och skolbyggnaden i huvudsak tomma vilket med tiden kan komma att innebära en allt större kostnad för Hebyfastigheter. Att möjliggöra för ytterligare användningar blir därmed av stor vikt.

Användningen Skola föreslås fortsätta gälla i aktuell detaljplan inom den östra delen för att möjliggöra att befintlig verksamhet, skolidrott och föreningsidrott, i idrottshallen kan fortsätta bedrivas i den utsträckningen som de gör idag.

Användningen Vuxenutbildning föreslås införas inom den västra delen och syftar till att möjliggöra för att pågående verksamhet kan fortsätta bedrivas.

Användningen Bostäder föreslås införas inom den västra delen av planområdet. Användningen bostäder möjliggör för att befintlig bebyggelse ska kunna omvandlas till bostäder.

Användningen Centrum föreslås införas för hela planområdet. Användningen Centrum möjliggör för en blandning av verksamheter som butik, restaurang, kontor, gym, bibliotek, teater, museum, föreningsverksamhet och liknande. religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell och vandrarhem. Begränsningen utgörs av byggnadernas storlek samt begränsat antal parkeringsplatser i anslutning till dessa. Tillgängligheten via gång- och cykelväg är dock god och planområdet är beläget bara någon minuts gångväg från centrala Heby.




*Figur 5. Föreslagen markanvändning. Gult område föreslås planläggas för bostäder, centrumverksamhet och vuxenutbildning. Rött område föreslås planläggas för centrumverksamhet och skola.*

Ny bebyggelse bör inte uppföras inom fastigheten då skolområdets samlade uttryck har ett kulturhistoriskt värde. Med hänsyn till detta reglera detaljplanen att marken inte får förses med byggnad, med så kallad prickad mark. Endast mindre komplementbyggnader får uppföras inom angivna platser, på korsmark, som miljöstuga, förråd eller garage. Största byggnadsarea för komplementbyggnader regleras till 20 respektive 40 kvadratmeter. Komplementbyggnader ska utformas med en liknande arkitektur som befintlig kulturhistorisk värdefull bebyggelse på platsen gällande material, färgsättning samt detaljeringsgrad.

Planförslaget bedöms ha positiva konsekvenser ur ett stadsbyggnadsperspektiv och är i linje med översiktsplanens mål om att skapa trygga, attraktiva bostadsmiljöer med närhet till service, fritidsaktiviteter och kollektivtrafik. Förslaget förväntas bidra till en mer levande gatumiljö i och

med att platsen kan befolkas i en högre grad än vad den gör idag. Stads- och landskapsbilden bedöms inte förändras i och med planändringen.

## Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger centralt i Heby centrum med offentlig service så som vårdcentral, bibliotek, bio, tandläkare, simhall och idrottshall. Det finns en bollplan cirka 500 meter söder om planområdet och cirka 300 meter söder om planområdet ligger Heby skola med förskoleklass, låg- och mellanstadium samt högstadium. Kommunens grundsärskola finns också här. Det finns även ett flertal andra förskolor i Heby centrum.

I Heby centrum finns ett relativt brett utbud av kommersiell service. Här finns bland annat två matbutiker, apotek, restauranger, gym och torghandel.

## Tillgänglighet

Det finns mindre höjdskillnader inom planområdet. Området sluttar ner mot sydväst med en, ur tillgänglighetssynpunkt, acceptabel lutning.

Angöring till planområdet sker från Kyrkogatan i söder. Ytor som används för parkering och angöring ska vara avskilda från friyta som avser skolgård. För att säkerställa barnens säkerhet bör staket och grindar anordnas.

Användbarhet och tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska behandlas vidare i samband med detaljprojektering och bygglovsskede.

## Gator och trafik

### Gatunät, gång och cykelvägar

Planområdet avgränsas av Kyrkogatan i söder och Storgatan i väster. Gatorna har ett körfält i vardera riktningen och är hastighetsreglerad till 30 km/h. Storgatan korsar järnvägsspåret, Dalabanan, med en viadukt. Vägnätet i närområdet består av lokalgator kantade av gång- och cykelvägar. Gång- och cykelvägen finns mellan planområdet, Heby centrum och tågstationen.

*Bild 23. Gång- och cykelvägar i närområdet illustrerade med orange streckad linje.*

Kollektivtrafik

Det finns goda möjligheter att resa kollektivt från planområdet då Heby tågstation ligger cirka 300 meter från planområdet. Från Heby station går tåg mot Sala och Uppsala. Bussterminalen ligger intill tågstationen och trafikeras av ett flertal busslinjer, bland annat mot Uppsala, Västerås och Enköping. Närmaste busshållplatser finns vid Heby torg, cirka 180 meter från planområdet, och Heby skola.

Parkering

Det finns idag en parkeringsplats med plats för cirka 25 bilar inom fastigheten.

Skolverksamhet medför ett visst behov av ytor för personalparkering, korttidsparkering för lämning och hämtning av barn samt angöringsplats för varutransporter. Mängden transporter samt hämtnings- och lämningstrafik beror på typ av verksamheten och dess storlek.

Den trafik som verksamheten genererar ska lösas inom den egna fastigheten. Kommunen har tagit fram en parkeringsnorm, Bilaga 2 till Trafikplanen (2008), som anger behovstal för bilparkering vid olika typer av verksamheter. Behovstal för bilparkering för flerbostadshus, med en okänd lägenhetsfördelning, är 11,7 platser per 1000 kvadratmeter bruttoarea (BTA). I detta inkluderas 1 bilplats per 1000 kvadratmeter BTA för besökande. Enligt ny lag ska flerbostadshus med mer än 10 parkeringsplatser ha tillgång till laddinfrastruktur. Behovstal för bilparkering vid verksamhet för skola är totalt 7,6 platser (3,6 för anställda och 4 för besökande) per 1000 kvadratmeter BTA.

Aktuell detaljplan medger användningen Bostäder, men lägenhetsfördelningen är ännu inte klarlagd. Parkeringsbehovet beräknas till 11,7 platser utifrån uppskattad BTA på 1000 kvadratmeter. Beroende på fördelningen mellan lägenhetsstorlekar kan även behovet av parkering öka.

Behovet av cykelparkeringar, enligt parkeringsnormen, är 2 platser per lägenhet inklusive besöksparkering. Varav en cykelplats per boende ska placeras i nära anslutning till bostadens entré och en cykelplats per boende ska kunna placeras i förrådsutrymme i anslutning till bostaden. Placering och antal parkeringsplatser både avseende bil och cykel löses i samband med detaljprojektering och bygglovsskedet.

Parkeringsplatser och utrymme för hämtning och lämning vid skolverksamhet ska så långt som möjligt separeras från barnens friytor. I de fall friytan är knapp ska, enligt 8 kap. 9 § PBL, parkering prioriteras bort till förmån för barnens friyta.

**Räddningstjänst**

Närmaste räddningsstation ligger vid riksväg 72 cirka 600 meter från planområdet. Insatstiden för räddningstjänsten understiger 10 minuter.

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon ska säkerställas. Avståndet mellan uppställningsplats för fordonen och punkten för räddningsinsats ska maximalt vara 50 meter. Grundprincipen för utrymning är att det alltid ska finnas tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Räddningstjänsten kan vara behjälplig med utrymning via fönster/balkong med brandstege om avståndet mellan mark och underkant fönster/överkant balkongräcke understiger 11 meter (högst fyra våningar).

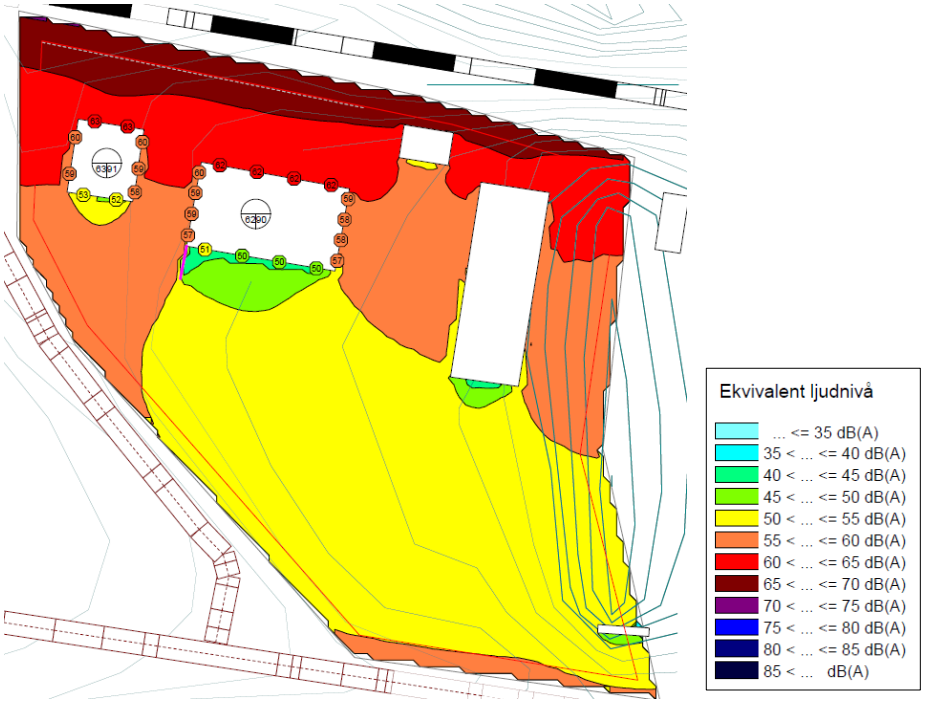
Byggnadernas åtkomlighet, uppställningsplats för räddningsfordon samt hur utrymning avses ske säkerställs i bygglovsskedet. Brandposter bör finnas tillgängliga inom 75 meter från varje byggnad som överstiger tre våningar.

## Störningar och risker

### Buller

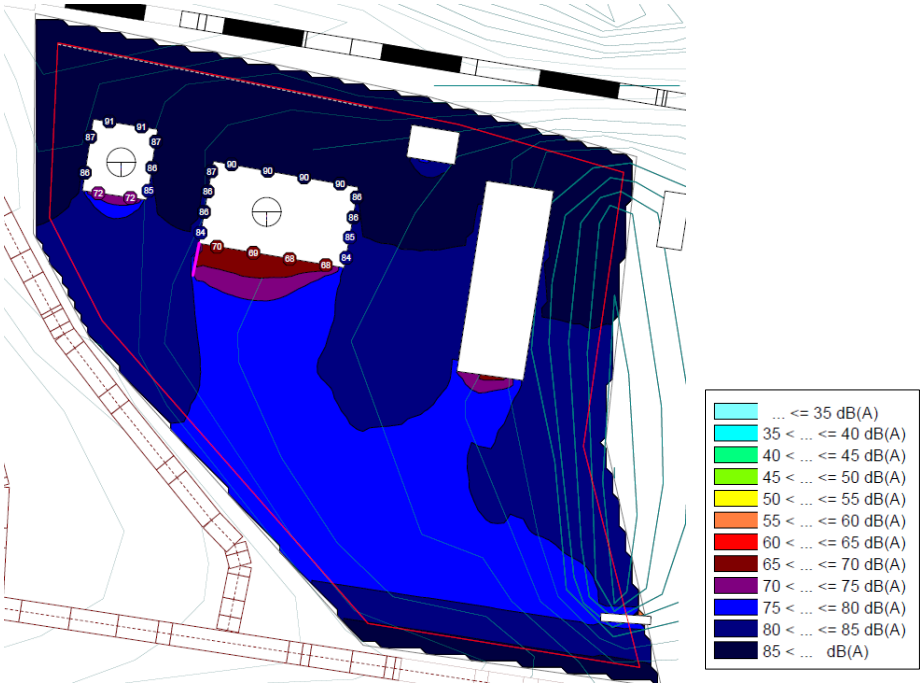
En bullerutredning har tagits fram av Bjerking AB (2023) som visar att planområdet påverkas på nära håll av spårtrafikbuller från järnvägen, Dalabanan, norr om området och av trafikbuller från angränsande gator i väster och söder.

Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad mot järnväg, för de befintliga byggnaderna lärarbostaden och skolbyggnaden, är som högst 62 dBA. Övriga fasader på byggnaderna får ekvivalenta ljudnivåer på högst 60 dBA medan de två södra fasaderna på de båda byggnaderna får ekvivalenta ljudnivåer under 55 dBA.




*Figur 6. Ekvivalent ljudnivå utan åtgärder. Källa: Bullerutredning, Bjerking.*

Vid de befintliga byggnaderna är den maximala ljudnivån som högst 90 dBA respektive 91 dBA på fasader mot järnväg. Den södra fasaden på stora byggnaden får maximala ljudnivåer under 70 dBA.

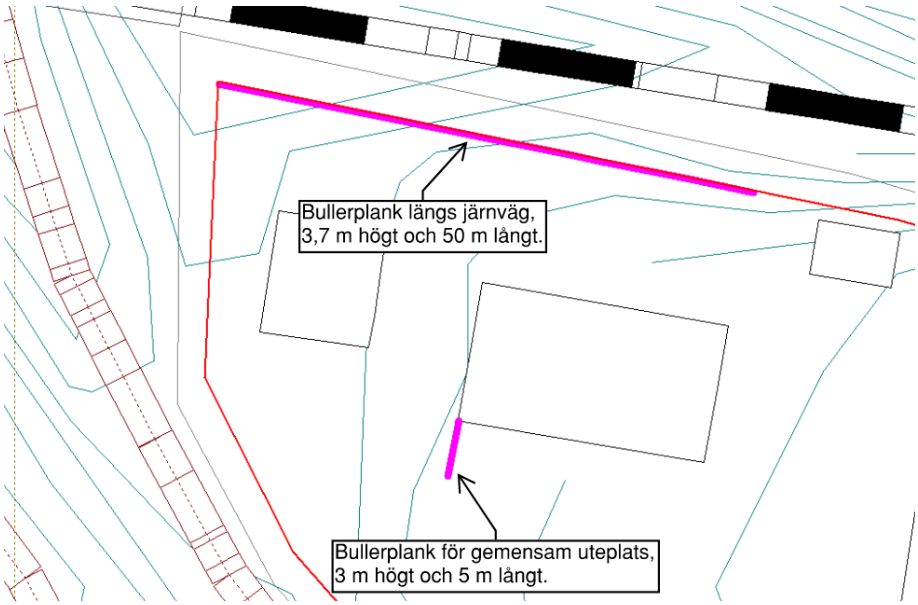



*Figur 7. Maximal ljudnivå utan åtgärder. Källa: Bullerutredning, Bjerking.*

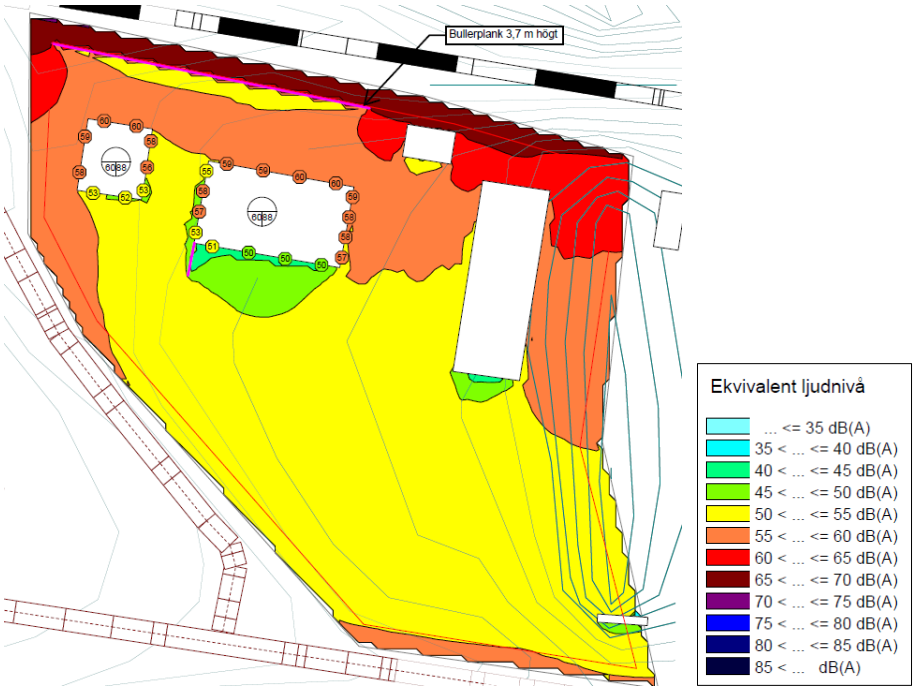
Verksamheter som idrottshallar omfattas inte av några riktvärden gällande trafikbuller varför inga beräkningar har tagits fram för denna byggnad.

Bostäder ska utformas enligt Förordning 2015:216, med hänsyn till trafikbuller så att minst en uteplats har en maximal ljudnivå på högst 70 dBA och en ekvivalent ljudnivå på högst 50 dBA. Ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad ska inte överstiga 60 dBA eller 65 dBA utomhus vid fasad för bostad om högst 35 kvadratmeter.

Riktvärdet för trafikbuller vid fasad uppfylls för småbostäder om högst 35 kvadratmeter utan åtgärder. Med ett bullerplank, minst 3,7 meter högt, längs järnvägen kan riktvärdena för trafikbuller vid fasader för bostäder uppfyllas utan åtgärder.




*Figur 8. Skiss över förslag på bullerplank. Källa: Bullerutredning, Bjerking.*

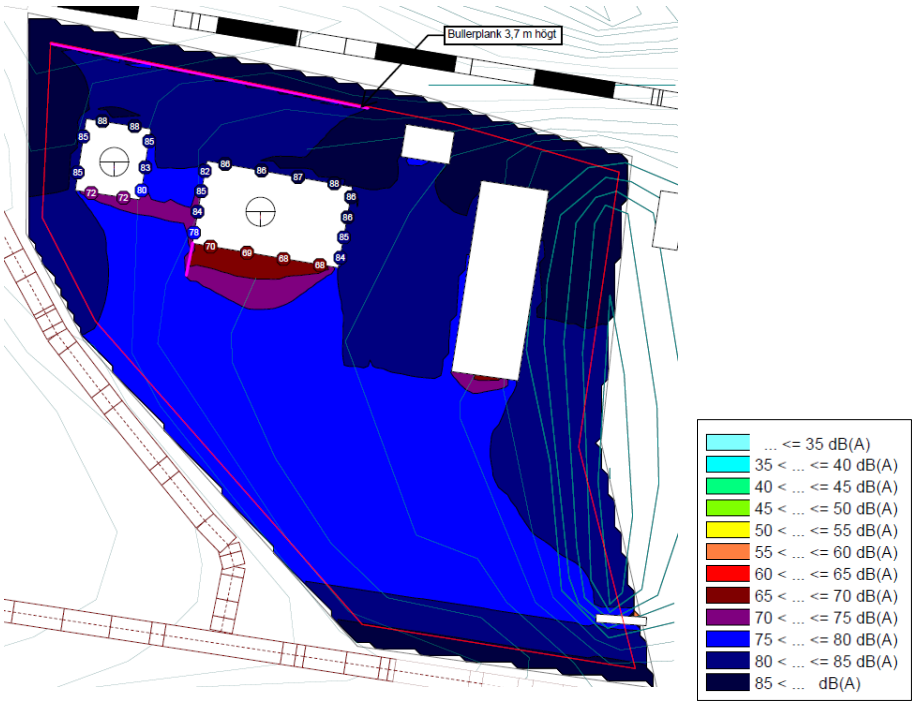



*Figur 9. Ekvivalent ljudnivå med bullerplank. Källa: Bullerutredning, Bjerking.*

Om bullerplank inte uppförs längs med järnvägen måste bostäder planeras med möjligheten att uppfylla målet högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå utanför minst hälften av bostadsrummen i varje bostad. Detta uppfylls endast på södra fasaden på skolbyggnaden.

En gemensam uteplats för bostäderna som uppfyller riktvärdena högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå bedöms kunna anordnas längs den stora byggnadens södra fasad förutsatt att ett bullerplank med en lägsta höjd

på tre meter anordnas vid skolbyggnadens sydvästra hörn. Med tillägg av mer växtlighet, som buskar och träd, på gården mot angränsande gator kan bullernivåerna dämpas något. Vid behov möjliggör detaljplanen att plank och staket kan uppföras inom planområdet.




*Figur 10. Maximal ljudnivå med bullerplank. Källa: Bullerutredning, Bjerking.*

Den sammanfattande bedömningen är att planförslaget uppfyller gällande riktvärden enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) och att bostäder med god ljudnivå går att åstadkomma.

Byggherren ansvarar för de eventuella åtgärder som krävs för att angivna riktvärden för bullernivåer i bostaden/skolan och på uteplatser uppfylls.

## Farligt gods

Planområdet angränsar i norra delen till Dalabanan som går mellan Uppsala och Mora, via Sala, Avesta och Borlänge. Den del av Dalabanan som går mellan Uppsala och Sala, via Heby, trafikeras till största del av regionaltåg och fjärrtåg mellan Dalarna och Stockholm men även godståg förekommer. Dalabanan är en genomfartsled och transportled för farligt gods.

Länsstyrelsen i Uppsala har inte upprättat egna regionala riktlinjer för bebyggelseplanering intill transportleder för farligt gods. Därför refereras till de riktlinjer som Länsstyrelsen i Stockholms Län har tagit fram för hur risker från transporter i närheten av järnvägar med farligt gods på väg och järnväg ska hanteras vid exploatering av ny bebyggelse. Enligt Länsstyrelsen i Stockholms län ska riskerna från transportleder för farligt gods analyseras vid ny bebyggelse närmare än 150 meter från en riskkälla. Aktuellt planförslag omfattar endast befintlig bebyggelse. I Heby kommuns översiktsplan finns riktlinjen att 30 meter bebyggelsefritt avstånd från järnväg ska gälla för bostadsbebyggelse. Avståndet från spårmitt till närmaste fasad är 18 meter.

*Bild 24. Avstånd från lärarbostaden, som ligger närmast järnvägsspåret, är cirka 18 meter till spårmitt. Källa: Riskanalysen, Brandskyddslaget.*

Bebyggelsen ligger närmare järnvägen än 30 meter vilket innebär att den föreslagna detaljplanen strider mot gällande översiktsplan. Närheten till Dalabanan ställer därav krav på att olycksrisker förknippade med riskkällan undersöks inför uppförande av ny bebyggelse. En riskanalys, 2023, har tagits fram av Brandskyddslaget som underlag för detaljplanearbetet. Utifrån riskanalysen görs bedömningen att bostäder inom det aktuella området är möjlig, men att det krävs säkerhetshöjande åtgärder och/eller restriktioner på grund av närheten till järnvägsspåret. Ingen ny bebyggelse för stadigvarande vistelse får uppföras inom planområdet. Nedan redovisas en sammanställning av säkerhetshöjande åtgärder som bör beaktas i den fortsatta planläggningen:

Bebyggelse inom planområdet ska utföras med följande åtgärder:

- Minst en utrymningsväg från respektive lokal där personer vistas stadigvarande ska mynna bort från järnvägen.
- Friskluftsintag ska vara vända bort från järnvägsspåret eller utföras med möjlighet till manuell avstängning. Detta för att förhindra att brandgaser sprids in i byggnaderna.

En barriär som förhindrar utsläpp av brandfarliga vätskor att rinna från järnvägsspåret mot byggnaderna ska uppföras och kan utgöras av ett dike, vall eller dylikt. Djup på dike eller höjd på vall eller kombination av dessa ska vara minst 1,5 meter.

Ovanstående åtgärder utgör endast förslag och kan ersättas med andra riskreducerande åtgärder med minst samma riskreducerande effekt. De

riskreducerande åtgärderna ska uppföras inom planområdet. Exploatören ansvarar för att säkerhetsåtgärderna uppförs.

Med de rekommenderade åtgärderna bedöms riskerna kunna hanteras utan att människor utsätts för oacceptabla risker. Ovanstående sammanställning av säkerhetshöjande åtgärder bedöms ge en tillräcklig riskreducerande effekt så att föreslagen ändring av bebyggelsen till bostäder eller centrumverksamhet är acceptabel i enlighet med gällande lagstiftning och riktlinjer.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA. Bebyggelsen är ansluten till befintliga ledningar via anslutningspunkter i området.

### Dagvatten

Varje fastighetsägare och verksamhetsutövare har ett ansvar att hantera dagvatten med sådan försiktighet att miljö och omkringliggande fastigheter inte skadas. Aktuellt planområde ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och Heby kommun är huvudman för VA och ansvarar för att leda bort dagvatten från samlad bostadsbebyggelse. Heby kommuns riktlinjer för dagvattenhantering innebär primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter. Placering av byggnader och höjdsättning inom kvartersmark respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvartersmark genom till exempel infiltration, får detta efter fördröjning och rening enligt anvisningar, avledas från kvartersmark till ledningsnätet.

Föroreningsbelastningen förväntas inte öka med ett genomförande av föreslagen detaljplan.

*Skyfallshantering*

Ingen större skyfallsproblematik har identifierats inom planområdet. För att undvika skador på byggnader i samband med översvämning är det viktigt att området höjdsätts noggrant. Byggnader bör alltid placeras högre än angränsande mark så att dagvattnet kan avledas ytligt, via sekundära avrinningsvägar, vid extrem nederbörd. Sekundära avrinningsvägar kan med fördel placeras i lågstråk i befintlig terräng. Entréer till byggnader bör utformas och höjdsättas så att vatten inte riskerar att rinna in i dessa.

Erforderlig fördröjningsvolym måste tas hand om inom fastigheten innan det bräddar ut från densamma.

Dagvatten från kvartersmarken föreslås fortsättningsvis ledas till gräs- och planeringsytor för infiltration. Takvatten och dagvatten från hårdgjorda ytor närmast byggnaderna tas även omhand i dagvattenmagasin.

Den hårdgjorda ytan förväntas inte öka inom planområdet då fastigheten redan är bebyggd och ingen förändring av befintlig utformning av platsen är planerad. Bostadsgården samt friytan vid skolverksamheten bör fortsatt bestå av delvis genomsläpplig och delvis halvt genomsläpplig yta för hantering av dagvatten. Markens genomsläpplighet ökar förmågan till infiltration vilket avlastar dagvattennätet och minskar risken för problem vid skyfall.

**Avfall**

Avfallshantering ska lösas inom kvartersmark av fastighetsägaren och möjlighet till återvinning ska finnas. Vafab Miljö ansvarar för avfalls- och avloppshantering/spillvattenhantering i Heby kommun. 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”. 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 samt farligt avfall. Dessa fraktioner ska lämnas till återvinningsplats.

Avfallsutrymmen bör placeras och utformas så att en god arbetsmiljö kan säkerställas och att risken för olyckor begränsas vid tillträde och transporter. Utrymmen för avfallshantering ska utformas och placeras så att källsortering kan ske och så att de kan nås av sopbilar. Utformningen av utrymmet ska även anpassas så att personer med funktionsnedsättning obehindrat kan lämna avfallet. Vid bostäder får backning av sopbil inte förekomma förbi huvudentréer eller lekplatser.

Avfallshantering regleras inte i detaljplanen utan i efterföljande bygglov.

Närmaste förpacknings- och tidningsinsamling finns vid Bangatan. Närmaste större återbruksanläggning finns inom 500 meter från planområdet, vid Industrivägen.

**Värme, El och Bredband**

Fjärrvärme finns utbyggt i Heby tätort och har kapacitet att försörja planerade bostäder och verksamheter inom området. Fjärrvärmeanläggningen Horrsta Panncentral ligger nära planområdet. Bebyggelsen inom fastigheten är ansluten till befintliga fjärrvärmeledningar i området. Möjlighet att ansluta till fibernät finns inom och i direkt närhet till planområdet genom flera aktörer.

## MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

### Planbestämmelser

**Användningsbestämmelser för kvartersmark**

**B**

*Bostäder*

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bostäder centralt i Heby kommun angränsande till ett befintligt bostadsområde.

**C**

*Centrum*

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra centrumverksamhet centralt i Heby kommun angränsande till befintliga centrumverksamheter.

**S**

*Skola*

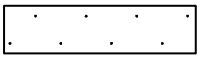
I syfte att möjliggöra pågående verksamhet som idrottshall men i framtiden också möjliggöra för skolverksamhet som inte har ett behov av friyta utomhus, exempelvis vuxenutbildning.

**$S_1$**

*Vuxenutbildning*

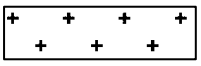
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra pågående verksamhet, vuxenutbildning.

**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**



*Marken får inte förses med byggnad*

I syfte att eventuellt underhåll av byggnader inom fastigheten ska kunna utföras inom den egna fastigheten utan att behöva göra intrång på grannfastigheten. En byggnadsfri yta möjliggör också att yta finns för in- och utfart till området. Bestämmelsen är också en riskreducerande åtgärd samt hindrar att bebyggelse uppförs intill järnvägsspåret vilket inte är lämpligt med anledning av risken och buller från spårtrafik på järnvägen.



*Marken får endast förses med komplementbyggnad*

I syfte att möjliggöra för komplementbyggnader. Bestämmelsen ska läsas tillsammans med bestämmelserna $e_1$, $e_2$, $h_4$ och $f_1$.

**$h_1$**

*Högsta nockhöjd är 8,5 meter*

Bestämmelsen begränsar möjligheten att höja befintlig bebyggelse för att bevara områdets karaktär.

**$h_2$** *Högsta nockhöjd är 12,5 meter*

Bestämmelsen begränsar möjligheten att höja befintlig bebyggelse för att bevara områdets karaktär.

**$h_3$** *Högsta nockhöjd är 10 meter*

Bestämmelsen begränsar möjligheten att höja befintlig bebyggelse för att bevara områdets karaktär.

**$h_4$** *Högsta nockhöjd är 3 meter*

Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd för komplementbyggnader för att anpassa dessa till befintlig bebyggelse och platsens karaktär.

**$n_1$** *Träd med en stamdiameter över 60 centimeter får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.*

Bestämmelsen säkerställer att befintliga äldre fullvuxna träd inom planområdet bevaras då de är värdebärare för kulturmiljön och bidrar till områdets karaktär. Träden har även biologiskt viktiga värden och bör därför bevaras.

**$g_1$** *Markreservat för gemensamhetsanläggning för utfartsväg*

Bestämmelsen reglerar att område reserveras för en gemensamhetsanläggning, i form av en gemensam utfartsväg.

**$r_1$** *Byggnad får inte rivas*

Bestämmelsen säkerställer att befintlig kulturhistorisk särskilt värdefull bebyggelse på platsen inte rivs.

**$q_1$** *Interiöra dörrar ska bevaras*

Bestämmelsen säkerställer att interiöra byggnadsdelar som anses särskilt värdefulla ur kulturhistoriskt hänseende bevaras.

**$m_1$** *En barriär som förhindrar utsläpp av brandfarliga vätskor att rinna från järnvägsspåret mot byggnaderna ska uppföras.*

Bestämmelsen syftar till att mildra konsekvenserna av en eventuell olycka på järnvägen.

**$a_1$** *Strandskyddet är upphävt*

Syftar till att upphäva strandskyddet på grund av att området redan idag används på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Bestämmelsen avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

**$a_2$** *Strandskyddet är upphävt inom användningsområdet*

Syftar till att upphäva strandskyddet på grund av att området redan används på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

**$f_1$** *Komplementbyggnader ska utformas med en liknande arkitektur som befintlig kulturhistorisk värdefull bebyggelse på platsen gällande material, färgsättning samt detaljeringsgrad*

Syftet med bestämmelsen är att inte påverka den kulturmiljön på platsen.

**$b_1$** *Minst en utrymningsväg från respektive lokal där personer vistas stadigvarande ska mynna bort från järnvägen*

I syfte att säkerställa en godtagbar utrymningsväg vid eventuell olycka på järnvägen.

**$b_2$** *Friskluftsintag ska vara vända bort från järnvägsspåret eller utföras med möjlighet till manuell avstängning*

I syfte att mildra konsekvenserna av en eventuell olycka på järnvägen.

**$e_1$** *Största byggnadsarea är 20 $m^2$*

Avser byggrätt för komplementbyggnad på egenskapsområde med korsmark inom BSC och SC. Byggnaderna avser uppförande av miljöstuga, garagelänga, cykelförråd med mera.

**$e_2$** *Största byggnadsarea är 40 $m^2$*

Avser byggrätt för komplementbyggnad på egenskapsområde med korsmark inom BSC. Byggnaderna avser uppförande av miljöstuga, garagelänga, cykelförråd med mera.

**$k_1$** *Byggnadens tak ska bibehållas till sin omfattning och utformning och får inte förenklas. Tak ska utformas som symmetriska sadeltak i rött lertegel. Tekniska anläggningar så som hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom takvolymen*

I syfte att takutformningen på befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska bibehålla sin utformning och omfattning.

**$k_2$** *Kulturhistoriskt värdefull byggnad ska till sin yttre utformning bibehålla sin karaktär avseende volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå*

I syfte att bibehålla befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaders karaktär.

**$k_3$** *Kulturhistoriskt värdefulla byggnadsdelar såsom grunder, fasader, dörrar och fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga. Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas*

I syfte att bibehålla befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaders karaktär.

**$a_1$** *Marklov krävs även för trädfällning*

I syfte att bevara träd inom fastigheten som bidrar till karaktären av området och biologisk mångfald.

# GENOMFÖRANDEFRÅGOR

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

**Tidplan**

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

- Samråd Q2 2023
- Granskning Q3 2023
- Antagande Q4 2023

**Genomförandetid**

Genomförandetid för detaljplanen 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. Fastighetsägaren har då inte rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

**Huvudmannaskap**

Eftersom planområdet innehåller endast kvartersmark, prövas inte huvudmannaskapet för allmän plats.

**Förfarande**

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

**Avtal och ekonomi**

Detaljplanen bekostas av exploatör/byggherre.

**Ekonomiska konsekvenser**

Byggherre ansvarar och bekostar alla till kvartersmarken tillkommande lantmäteriförrättningar, bygglovsavgifter, kompletterande utredningar, projekteringar och byggnationer samt drift och underhåll inom kvartersmark med mera.

Byggherre bekostar eventuell flytt, förändring och skyddsåtgärder av ledningar som krävs inom eller i anslutning till den planlagda fastigheten för ett genomförande av detaljplanen.

Byggherre erlägger anslutningsavgifter för VA, el, tele och datainfrastruktur.

Byggherre söker och bekostar nödvändiga tillstånd och sköter myndighetskontakten avseende exempelvis anläggande av värme, dagvattenlösningar och andra tekniska anläggningar inom kvartersmark.

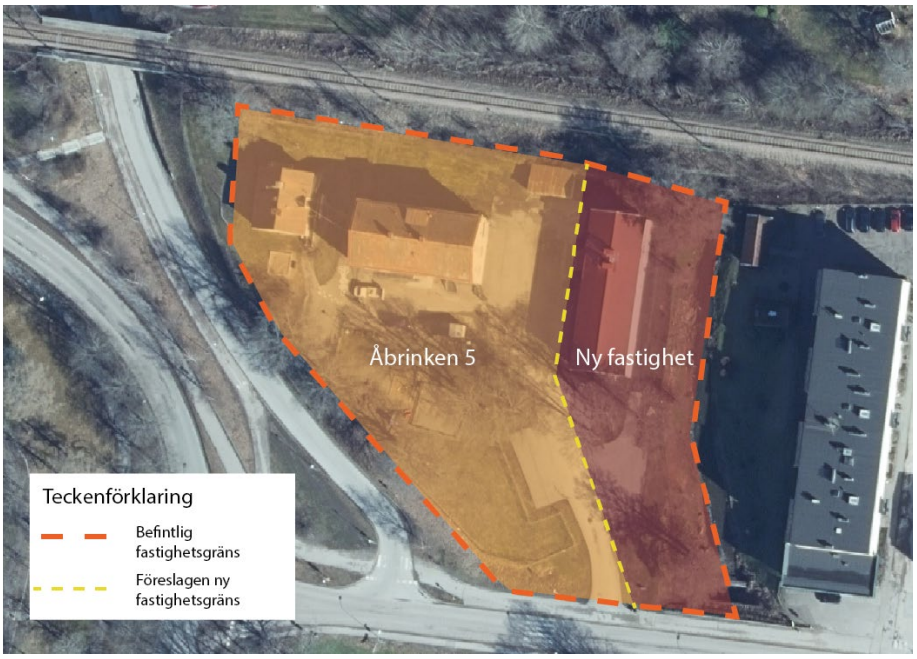
## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

**Fastighetsbildning**

Fastigheten Åbrinken 5 föreslås att, genom fastighetsbildning, avstyckas till totalt två fastigheter. Ny fastighetsgräns föreslås placeras i gräns mellan användningsområden i aktuell plankarta. Byggherren ansvarar för att fastighetsbildning sker. Byggherren ansvarar eller bekostar fastighetsbildningsåtgärder och övriga för projektet nödvändiga lantmäteriförrättningar ansöks om av byggherren.

*Föreslagen fastighetsbildningsåtgärd:*

| Fastighet | Erhåller mark | Avstår mark |
|---|---|---|
| Åbrinken 5 | | Cirka 2000 kvm |
| Ny fastighet | Cirka 2000 kvm | |




*Figur 11. Föreslagen fastighetsindelning.*

**Anläggningsåtgärd**

Inrättande av gemensamhetsanläggning avseende in- och utfart till Åbrinken 5, ingående fastigheter Åbrinken 5 och nybildad fastighet.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av plankonsult Sara Hägg, Bjerking AB.

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

För Mark- och planeringsenheten

Matilda Johansson

Enhetschef Mark- och planeringsenheten