

---

Detaljplan för Tärnsjö 25:1 och 36:1,  
DP 397  
Heby kommun, Uppsala län

---

---

## Samrådsredogörelse

---

### Samrådet

Samråd tid för planförslaget var under perioden 2021-10-22 – 2021-11-19. Förslaget har tillställts samrådskretsen genom utskick samt varit tillgängligt på kommunens webbplats.

Följande har delgetts planförslaget skriftligen (e-post eller brev):

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Bygg- och miljönämnden
- Räddningstjänsten Sala Heby
- Trafikverket
- Tekniska enheten
- Region Uppsala
- Vafab Miljö
- Vattenfall Eldistribution AB
- Skanova och Telia Sonera Nät/Produktion
- Liden Data Internetwork AB
- 3G Infrastructure Services AB
- Kommunala pensionärsrådet
- PostNord
- Hyresgästföreningen
- Naturskyddsföreningen
- Hebyfastigheter AB
- Hebygårdar
- Huddunge Telekom
- AT Installation
- IP Only
- Sala Heby Energi AB
- HebyNet
- Villaägarna Sala-Heby
- Ägare till berörda fastigheter i och intill planområdet (kända sakägare).

Efter samråd om planförslag enligt standardförfarande ska resultatet av detta redovisas i en samrådsredogörelse. Denna ska redovisa de

- MARK OCH PLANERING -

2022-02-01

Dnr 2020/63  
DP 397

synpunkter som inkommit samt kommunens ställningstagande till synpunkterna och en motivering till dem.

## Yttranden

Totalt **11** yttranden har inkommit.

Nedanstående instanser har inkommit med yttranden:

- Bygg- och miljönämnden
- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen
- Region Uppsala
- Skanova
- Vattenfall
- Tekniska enheten
- Trafikverket
- Vafab Miljö
- PostNord
- Villaägarna i Sala-Heby

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

## Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden har för samråd fått ett förslag till detaljplan för DP 397 i Tärnsjö, Heby kommun. Detaljplanen görs med standardförfarande och är nu utskickad på samråd till den 19 november 2021.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av ett lägenhetshus i 2 våningar. Ett befintligt uthus planeras att rivas och ett nytt ändamålsenligt servicehus för samtliga lägenheter samt parkering ska uppföras.

Bygg- och miljönämnden har gått igenom förslaget till detaljplan och anser att det är positivt att planändringen genomförs för att möjliggöra det planerade flerbostadshusprojektet och även fullfölja det ännu pågående arbetet med den gamla järnhandeln. Nämnden har inga erinringar mot planen men lämnar följande synpunkter.

Planområdet som föreslås för Tärnsjö 25:1 och 36:1 är beläget inom sekundär skyddszone för vattenskyddsområdet Norrásbo Tärnsjö. Planområdet omfattas därmed av de föreskrifter som finns kopplat till vattenskyddsområdet. I föreskrifterna anges bland annat att följande gäller: "Förbud mot utsläpp på marken, i grunden eller i diken och annat vattenområde av avloppsvatten från bebyggelse, industri eller därmed jämförbar anläggning, t.ex. ensilageanläggning, såvida icke sådana skyddsanordningar vidtages som kommunen kan godtaga". I dagvattenutredningen anges att avledningen av dagvatten via dagvattenanläggningar innan infiltration i mark är en tillräcklig skyddsanordning, och att dagvattenanläggningar inte behöver vara täta. Miljöenheten vill att det förtydligas att bygg- och miljönämnden i Heby

- MARK OCH PLANERING -

2022-02-01

Dnr 2020/63  
DP 397

kommun är den tillsynsmyndighet som fattar beslut om föreslagna skyddsanordningar är tillräckliga eller inte.

Vidare anges i dagvattenutredningen att grundvattenförekomsten inte kommer att påverkas av exploateringen med hänvisning till att den ytliga avrinningen sker västerut. Miljöenheten önskar en tydligare beskrivning av hur man kommit fram till denna slutsats, exempelvis om det finns några undersökningar gjorda. Miljöenheten vill också betona vikten av att diket och makadamdiket som planeras bör vara dimensionerade för att kunna ta emot skyfall (100-årsregn).

På fastigheterna har det tidigare funnits industri och bensinstation. Miljötekniska markundersökningar är genomförda och påträffade föroreningar har påträffats. En anmälan ska ha inkommit och handlagts av miljöenheten innan byggstart, enligt 28§ förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Bygg- och miljönämnden finner beräkningarna gällande buller i planbeskrivningen daterad den 20 oktober 2021 som rimliga. Det vore dock lämpligt om det tydligare kunde framgå av planbeskrivningen om gällande riktvärden vid fasader och uteplatser uppnås.

#### Kommentar

*Planbeskrivningen förtydligas gällande att bygg- och miljönämnden är den tillsynsmyndighet som fattar beslut om föreslagna skyddsanordningar är tillräckliga eller inte.*

*Planbeskrivningen kompletteras även med en tydligare beskrivning gällande hur dagvattenutredningen har kommit fram till att den ytliga avrinningen sker västerut.*

*I dagvattenutredningen ges förslag på hur ett skyfall kan hanteras inom planområdet. Exakt dimensionering och utformning regleras inte i detaljplanen utan löses i bygglovsskedet.*

*Avsnittet om buller i planbeskrivningen utvecklas enligt önskemål i yttrandet.*

#### Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-10-20) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

#### **STÄNGSELKRAV / UTFARTSFÖRBUD INTE OK I PLANOMRÅDESGRÄNS**

På plankartan finns en sträcka med utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se sidan om stängsel och utfart i PBL

- MARK OCH PLANERING -

2022-02-01

Dnr 2020/63  
DP 397

Kunskapsbanken.

Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

*(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)*

**FASTIGHETSGRÄNS MED OSÄKERT LÄGE I ANSLUTNING TILL KVARTERSMARK**

I planförslaget har kvartersmark lagts ut i direkt anslutning till gränserna mot Nora Prästgård 2:1 och 3:20. I registerkartan finns inte några inmätta gränspunkter angivna längs gränserna mot dessa fastigheter avseende södra gränsen (vid Kyrkvägen) och östra gränsen (vid Metallvägen). Det framgår inte heller om kommunen gjort några inmätningar inför planarbetet. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränserna visar sig ha ett annat läge.

**Kommentar**

*Planområdet utökas med några meter gata intill gränserna med utfartsförbud. Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare information om fastighetsgränsernas osäkra läge.*

**Länsstyrelsen**

**Överensstämmelser med översiktsplanen**

Markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området.

**Undersökning**

Kommunen har även översänt undersökning om betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § MB samt 4 kap. 34 § PBL.

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

**Miljö kvalitetsnormer för grundvatten och ytvatten (MKN) samt vattenskyddsområde**

Enligt 2 kap. 10§ PBL ska miljö kvalitetsnormerna följas vid planläggning. I planbeskrivningen saknas redovisningar av hur detaljplanen ska genomföras med hänsyn till dessa. Kommunen måste därför redovisa detta i det fortsatta arbetet.

Länsstyrelsen bedömer att området ingår i den yttre skydds zonen för det förslagna vattenskyddsområdet, till skillnad från kommunen som har bedömt att det inte gör det. Dock är det länsstyrelsen som slutligen avgör detta eftersom

- MARK OCH PLANERING -

2022-02-01

Dnr 2020/63  
DP 397

kommunen själva valt att inte fatta beslut om vattenskyddsområdet. Kommunen behöver förhålla sig till de nuvarande bestämmelser i planarbetet då de gäller fram tills att det fattats beslut om nya föreskrifter och ny avgränsning för vattenskyddsområdet. Kommunen behöver ta höjd för att området fortsatt kommer att omfattas av vattenskyddsområde och att föreskrifter kan komma att skärpas.

Kommunen har konstaterat att området till viss del är förorenat och att det ska saneras. Exploateringen och föroreningsgrad kan komma att behöva prövas om avsteg behöver göras från vattenskyddsföreskrifter. Länsstyrelsen anser dock att det är viktigt att kommunen planerar för mer omfattande försiktighetsåtgärder.

Området består av postglacial sand vilket kan komma att kräva brandskyddszoner för den bebyggelse/ytor som planeras. Detta kan komma att ställas som krav i en eventuell prövning om avsteg från kommande föreskrifter behövs. Oavsett vilka föreskrifter som kommer vara gällande i framtiden bör skyddszoner utformas på ett sätt som inte förorenar grundvattnet vid olyckshändelse med tanke på jordart på platsen och att grundvattnet har hög sårbarhet (SGU) inom större delen av planområdet. Riskutvärdering bör genomföras för de planerade åtgärderna där dagvattenhanteringen även tar höjd för olyckshändelser inom samtliga ytor.

#### Hälsa och säkerhet

##### *Förorenad mark*

Länsstyrelsen ser positivt på den tidiga dialog som förts med kommunens miljöenhet inför framtagandet av de marktekniska undersökningarna. Länsstyrelsen instämmer med att saneringsåtgärder ska vidtas för att säkerställa en föroreningsnivå som inte överstiger KM (känslig markanvändning) och vid behov eller misstanke om förorening så bör ytterligare provtagning genomföras.

Om en förorening eller åtgärd medför risk för ökad spridning och exponering ska samråd och i vissa fall anmälan ske till tillsynsmyndigheten (i de flesta fall kommunens miljöenhet). Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning att en anmälan enligt 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) ska göras till tillsynsmyndigheten innan markarbete startar. Den som vidtar en åtgärd, till exempel genom att schakta inom ett förorenat område, kan få ett ansvar för åtgärder. Kontakt ska tas med tillsynsmyndigheten om det upptäcks föroreningar i samband med en åtgärd, till exempel en schaktning eller genom den kontinuerliga provtagningen.

#### Övriga synpunkter

##### Gestaltning av bebyggelse

Länsstyrelsen uppmanar kommunen att överväga hur ny byggnation utformas även i mindre tätorter. I denna plan borde den nya byggnationen gestaltas så det underordnar sig miljön i Tärsjö.

##### Biotopskydd

Angränsande till planområdet finns en allé. Hur nära denna allé fastighetsgränsen går är oklart då fastighetsgränserna har en viss osäkerhet, se mer om detta under plantekniska synpunkter. Alléer som omfattas av följande

- MARK OCH PLANERING -

2022-02-01

Dnr 2020/63  
DP 397

definition är skyddade enligt det generella biotopskyddet (7 kap 11 § MB):

*Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.*

Inom ett sådant biotopskyddsområde får inte åtgärder vidtas som kan skada naturmiljön, exempelvis nedtagning av träd, rot- eller stamskador på grund av anläggningsarbete etcetera. Det är viktigt att byggnaderna placeras och utformas på sådant sätt att anläggningstekniska svårigheter inte uppstår på grund av träden när planen ska genomföras. Trädens rotsystem är känsligt för sammanpackning och uppställningsplatser ska därför placeras utanför område med trädrötter och körning med tunga fordon ska undvikas i nära anslutning till den skyddade biotopen.

Det är positivt att marken som angränsar till marken där den befintliga allén utmed Stationsgatan står, försetts med prickmark för att säkerställa tillräcklig droppzon runt träden. Om kommunen mäter in fastighetsgränsen och reviderar planområdet något och det då visar sig att alléträden ligger inom planområdet anser Länsstyrelsen att alléträden med fördel ska markeras på plankartan och förses med avverkningsförbud, för att tydliggöra att träden kräver särskild hänsyn.

Länsstyrelsen upplyser kommunen om att planen inte kan genomföras i de delar där biotopskydd råder, utan dispens från biotopskyddet. I första hand ska alltid möjligheten att bevara alléträden utredas. Länsstyrelsen anser att alléträd som måste tas ner (där särskilda skäl finns) ska ersättas med minst lika många träd av så lika trädslag som möjligt. Detta beskrivs i ansökan om dispens, men behöver även förankras i planen. Vid avverkning av värdefulla äldre träd ska den förlorade livsmiljön kompenseras ytterligare genom exempelvis faunadepåer, mulmholkar, insektshotell, fågel- och fladdermusholkar etcetera.

Länsstyrelsen vill påminna om att biotopskyddet är en förbudslagstiftning på samma sätt som strandskyddet och det behövs särskilda skäl för att dispens ska kunna medges. Vidare ska sådana skadeförebyggande och kompenserande åtgärder vidtas att biotopskyddets syfte inte motverkas för att dispens ska kunna meddelas. Om dispens inte meddelas finns risk att planen inte kan genomföras.

Skadeförebyggande åtgärder för kvarvarande träd behöver också hanteras inom ramen för planprocessen samt tydligt framgå i genomförandebeskrivningen.

#### Plantekniska synpunkter

Det saknas en uppdelning av egenskapsbestämmelser och administrativa bestämmelser på plankartan. För att tydliggöra plankartan behöver kommunen lägga till en rubrik för administrativa bestämmelser. Under administrativa bestämmelser ska tex sådant som huvudmannaskap, genomförandetid, ändrad lovplikt, villkor för lov eller startbesked, markreservat för allmännyttiga ändamål eller gemensamhetsanläggningar, fastighetsindelning, rättighetsindelning och strandskydd tas upp.

- MARK OCH PLANERING -

2022-02-01

Dnr 2020/63  
DP 397

Länsstyrelsen vill påminna kommunen att vid planläggning av mark där fastighetsgränser har ett osäkert läge kan göra att till exempel kvartermark hamnar på allmän plats eller vice versa, och att detaljplanen i ett senare skede måste anpassas till fastighetsgränsernas rätta läge. Det vore därför fördelaktigt att gränserna utreds.

**Kommentar**

*Avsnittet om miljö kvalitetsnormer utvecklas i planbeskrivningen enligt Länsstyrelsens yttrande.*

*I planbeskrivningen redogörs både för gällande vattenskyddsområde och det nya föreslagna. Dagvattenutredningen är baserad på gällande föreskrifter. Detaljplanen kan dock inte ta höjd för att föreskrifterna eventuellt kan komma att skärpas i framtiden då det inte är något som är beslutat idag.*

*Risken för olyckor inom planområdet bedöms som så liten att en riskutvärdering inte är motiverad. De risker som kan uppstå i samband med byggnationen hanteras i bygglovsskedet. Planbeskrivningen kompletteras med denna information.*

*Angående gestaltning av bebyggelsen regleras detta genom plan- och bygglagen 2 kap. I plankartan finns inga bestämmelser som reglerar utformningen med syfte att reglera gestaltningen utan detta är något som hanteras i bygglovsskedet.*

*Då planområdet utökas med några meter gata på den västra sidan kommer alléträden ingå i planområdet. Information om att dessa är skyddade genom det generella biotopskyddet finns i planbeskrivningen.*

*I Boverkets föreskrifter om detaljplan (2020:5) finns inga administrativa planbestämmelser. Det som tidigare var administrativa bestämmelser är numera egenskapsbestämmelser.*

*Angående fastighetsgränsernas kvalitet förtydligas planbeskrivningen med information om detta.*

**Tekniska enheten**

Tekniska enheten har inget att erinra.

Upplysningsvis kan ytterligare anläggningsavgift för VA komma att debiteras fastighetsägaren.

**Kommentar**

*Noteras.*

**Trafikverket****Samråd gällande detaljplan för Tärnsjö 25:1 och 36:1, Heby kommun**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett lägenhetshus på 2 våningar. Angränsande till planområdet går allmän statlig väg 855 och 856. Vägarna har uppmätta trafikflöden på 811 fordon/dygn enligt mätning gjord 2018. Högsta tillåtna hastighet på platsen är 30 km/h.

Trafikverket har inget att erinra i ärendet.

- MARK OCH PLANERING -

2022-02-01

Dnr 2020/63  
DP 397

<i>Kommentar</i>	<i>Noteras.</i>
Region Uppsala	Trafik och samhälle har inga synpunkter på planförslaget.
<i>Kommentar</i>	<i>Noteras.</i>
Skanova	<p>Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet</p> <p>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.</p> <p>Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.</p> <p>Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.</p>
<i>Kommentar</i>	<i>Planbeskrivningen kompletteras med information om Skanovas telekablar och konsekvenser om kablarna påverkas av exploateringen enligt yttrandet.</i>
Vattenfall	<p>Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall Eldistribution har inom området för aktuell detaljplan elnätanläggningar bestående av 12 kV markkabel, röd streckad linje i kartan nedan, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, samt 0,4 kV kabelskåp, svarta rektanglar.</p> <p>Befintlig nätstation vid kyrkvägen kommer att klara av att leverera el till de nya bostäderna.</p> <p>Däremot kommer en ny frambyggnad av kablar krävas för matning till fastigheten. Längs med Kyrkvägen och Stationsgatan till området. Vattenfall Eldistribution önskar bli kontaktade i ett så tidigt skede som möjligt vid markprojekteringen för att tillgodose området med el.</p> <p>Nya byggnader ska hålla ett avstånd om 5 meter till 12 kV markkabel samt 3 meter till 0,4 kV markkabel.</p> <p>Vattenfall Eldistribution vill informera om följande:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• En eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.</li><li>• Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <a href="https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/">https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/</a> eller på telefon: 020-82 10 00.</li><li>• Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens <a href="http://www.ledningskollen.se">www.ledningskollen.se</a></li><li>• När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så</li></ul>



- MARK OCH PLANERING -

2022-02-01

Dnr 2020/63  
DP 397

glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår. Formulär:

<https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestall-bevakning/>

- Flytt av anläggning:  
<https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/flytta-anlaggning-offert/>
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör, bekostas av exploitören. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid eller över elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.



- MARK OCH PLANERING -

2022-02-01

Dnr 2020/63  
DP 397**PostNord**

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

PostNord har inget att anmärka och godkänner härmed den föreslagna detaljplanen 2020/63.

Kontakta PostNord i god tid på [utdelningsforbattringar@postnord.com](mailto:utdelningsforbattringar@postnord.com) för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

**Kommentar***Noteras.***Villaägarna i Sala-Heby**

Villaägarna i Sala-Heby har tagit del av detaljplanen avseende DP 397 Tärnsjö 25:1 och 36:1 och har inget att erinra eller tillägga.

**Kommentar***Noteras.*

För Mark- och planeringsenheten

Hanna Löfstrand

Planarkitekt