

Detaljplan för

Ösby 1:17 och Näsbo 1:47 m.fl. Vittinge tätort

Heby kommun, Uppsala län

Utlåtande över samråd

Samrådet

Samråd tid för planförslaget var under perioden 2022-05-11 – 2022-06-01. Myndigheter, berörda fastighetsägare med flera har under denna tid beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Planförslaget har kommunicerats via utskick samt varit tillgängligt på kommunens webbplats.

Efter samråd om planförslag enligt standardförfarande ska resultatet av detta redovisas i en samrådsredogörelse. Denna ska redovisa de synpunkter som inkommit samt kommunens ställningstagande till synpunkterna och en motivering till dem.

Yttranden

Totalt har **13** yttranden inkommit

Närstående instanser har inkommit med yttrande:

- Länsstyrelsen Uppsala län
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Försvarsmakten
- Hebygårdar
- Postnord
- Vattenfall Eldistribution AB
- Sala – Heby Energi Elnät AB
- Tekniska enheten
- Region Uppsala
- Bygg- och miljönämnden
- Skanova AB
- Fastighetsägare

- MARK OCH PLANERING -

2022-08-29

Dnr 2021/5
DP 339

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

Förändringar av
planförslaget
efter samråd

Planbeskrivning:

- Planbeskrivningen har under rubriken *riksintresse*, kompletterats med information om att väg 72 omfattas av riksintresse för kommunikationer.
- Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken *miljökvalitetsnorm, vatten* med information om hur dagvatten ska hanteras för att inte påverka miljökvalitetsnorm för vatten
- Planbeskrivningen har under rubriken *dagvatten* kompletterats med resultatet av dagvattenutredningen.
- Planbeskrivningen har under rubriken *mark och vegetation* kompletterats med resultatet av naturvärdesinventeringen.
- Planbeskrivningen har under rubriken *buller* kompletterats med text om hur buller ska lösas vid uteplats.
- Planbeskrivningen har under rubriken *rättigheter och samfälligheter* kompletterats med information om framtida ägare ska ingå avtal med Ösby s:1 och Ösby ga:5.
- Planbeskrivningen har under rubriken *avtal och ekonomi* kompletterats med information om eventuell flytt eller förändring av befintliga elledningar.
- Planbeskrivningen har under rubriken *ras, skred och erosion* kompletterats med resultatet av den geotekniska undersökningen
- Planbeskrivningen har under rubriken *radon* kompletterats med resultatet från den geotekniska undersökningen rörande radonhalter i området.

Plankarta:

- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om uteplats ska placeras mot norr i den södra delen av planområdet.
- Plankartan har justerat in- och utfarten i den sydöstra delen på fastigheten Ösby 1:17.
- Ett område med parkmark har lagts till invid björkallén i den södra delen av fastigheten Ösby 1:17.
- Plankartan har justerat u-område på fastigheten Ösby 1:17.
- Ekar som ligger inom användningen bostäder har planlagts med skyddsbestämmelse.
- Parkområde i nord-sydlig riktning på fastigheten Ösby 1:17 har tagits bort.

- MARK OCH PLANERING -

2022-08-29

Dnr 2021/5
DP 339

- Parkområde i den södra delen av fastigheten Ösby har utökats i väster.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelsen NATUR dike på fastigheten Ösby 1:17.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelsen NATUR damm fastigheten Ösby 1:17.
- Plankartan har kompletterats med ett u – område, markreservat för underjordiska ledningar samt prickmark i den södra delen av fastigheten Näsbo 1:47.
- Planområdet har justerats i den södra delen och Gamla Landsvägen ingår inte längre i detaljplanen.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området.

Undersökning

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken.

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

Riksintressen

Under rubriken riksintresse i planbeskrivningen skriver kommunen om Dalabanan, men inte om allmän statlig väg 72. Både Dalabanan och väg 72 är utpekade som riksintresse för kommunikationer varför planbeskrivningen bör kompletteras med information om väg 72.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

I planbeskrivningen skriver kommunen att detaljplanen inte omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten, att närmaste vattendrag Skattmansöån ligger cirka 500 meter öster om planområdet samt att miljökvalitetsnormer för vattendrag inte bedöms påverkas negativt av detaljplanen.

Planområdet ligger inom avrinningsområde för vattenförekomsten Skattmansöån med beslutade miljökvalitetsnormer. Planen möjliggör att oexploaterade ytor bebyggs och hårdgörs vilket kommer att leda till en ökad avrinning. Det betyder att dagvatten som avrinner från planområdet kan behöva hanteras genom rening och/eller fördröjning för att inte riskera att påverka miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten. Länsstyrelsen kan utifrån tillgängligt underlag inte bedöma huruvida kommunen lever upp till kravet i 2 kap 10 § PBL om att miljökvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken ska följas. Kommunen skriver att en dagvattenutredning ska tas fram till granskningen. Länsstyrelsen anser att kommunen inom ramen för den fortsatta

- MARK OCH PLANERING -

2022-08-29

Dnr 2021/5
DP 339

planprocessen ska komplettera planförslaget med information om vilka miljö kvalitetsnormer som gäller för recipienten samt hur ett genomförande av planförslaget följer normerna.

För mer information om miljö kvalitetsnormerna för Skattmansöån:
[Skattmansöån - Vattendrag - VISS - VattenInformationsSystem för Sverige \(lansstyrelsen.se\)](#)

Länsstyrelsen vill belysa att det för MKN vatten inte bara finns ett icke försämrings krav. Generellt kan sägas att det för vattenförekomster där status inte bedömts vara god bör en plan inte enbart leda till att motverka försämringar. Planen bör även ge förslag på förbättringar. Allmänt föreligger ett underskott av åtgärder. Varvid åtgärdstakten generellt sett behöver öka för att det ska vara möjligt att uppnå god status till de angivna tiderna för MKN.

I [Åtgärdsprogrammet för Norra Östersjöns vattendistrikt 2016–2021](#) kan kommunen finna stöd i det fortsatta planarbetet. För varje ingrepp finns även en möjlighet att utföra åtgärder som förbättras statusen för MKN vatten.

Hälsa och säkerhet

Skyfall och översvämning

Utifrån tillgängligt underlag kan Länsstyrelsen inte göra någon bedömning av planförslagets lämplighet med avseende på risker kopplat till skyfall och översvämning. Länsstyrelsen förutsätter att den dagvattenutredning som kommunen avser att ta fram också beskriver översvämningsfrågan.

Buller uteplats

En bullerutredning har gjorts som visar bullerberäkningar i nutid och i ett framtidsscenario för de fastigheter som detaljplanen avser. Utredningen visar att riktvärdena för ekvivalenta ljudnivåer i trafikbullerförordningen (2015:216) uppfylls vid fasad. Det går dock inte att bedöma om riktvärdena för ekvivalenta ljudnivåer uppfylls vid eventuell uteplats för de planerade bostäderna då man inte har redovisat olika tänkbara placeringar av uteplatser, byggnader som kan utgöra ett visst bullerskydd eller eventuella bullerskydd.

Även maximala ljudnivåer redovisas i utredningen, där riktvärdet överskrids på stora delar av fastigheterna i både nutid och framtidsscenario. Även i det här fallet saknas det tillräcklig information för att bedöma om det finns möjlighet att klara riktvärdet vid uteplatser, då ingen placering av dessa redovisas i underlagen. Länsstyrelsen anser att kommunen ska visa att planförslaget möjliggör uteplats i anslutning till byggnad i enlighet med trafikbullerförordningen (2015:216).

Buller förskola

- MARK OCH PLANERING -

2022-08-29

Dnr 2021/5
DP 339

I planbeskrivningen skriver kommunen att flerbostadshuset på fastigheten Näsbo 1:47 inrymmer en förskola med en avdelning och tillhörande utemiljö. Länsstyrelsen kan inte se att kommunen redovisat förutsättningarna för förskolans friyta. Om kommunen har för avsikt att delar av planområdet ska ha användningen skola behöver kommunen också visa att skolan kommer ha tillgång till en friyta lämplig för lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet. En skolas friyta bör bland annat kännetecknas av goda ljudförhållanden. Boverket har både allmänna råd och vägledningar om hur lämplig friyta för skolor kan åstadkommas i detaljplan:

[Boverkets allmänna råd \(2015:1\)](#)

[PBL kunskapsbanken](#)

[Gör plats för barn och unga!](#)

Övriga synpunkter

Naturmiljö

Naturmiljön inom området behöver beskrivas mer noggrant. Av miljöbedömningen framgår att det inte har gått att identifiera några hotade arter inom planområdet. Det framgår dock inte hur en sådan utredning gjorts. Avsaknad av tidigare kända naturvärden är inte alltid detsamma som att det saknas naturvärden på platsen.

Länsstyrelsen anser att exploatering av naturmark alltid ska föregås av en naturvärdesinventering för att nödvändiga anpassningar och skyddsåtgärder ska kunna vidtas samt för att kunna bedöma planens förenlighet med miljöbalkens bestämmelser.

En naturvärdesinventering kommer enligt underlaget att genomföras och presenteras till granskning. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att konsekvensbedömningar och anpassningar av planen görs utifrån denna. Länsstyrelsen anser att det ska framgå av planhandlingarna om det finns biotopskyddsobjekt, särskilt skyddsvärda träd, fridlysta eller rödlistade arter inom planområdet och i så fall hur de påverkas av planen. Länsstyrelsen anser att planens förenlighet med 7 och 8 kap. miljöbalken ska redovisas och att eventuella prövningar ska vara genomförda innan planen antas för att det ska vara möjligt att anpassa planen till utfallet av prövningen. Annars kan det uppstå hinder att genomföra planen. 7 kap. miljöbalken

På den södra delen av fastigheten Ösby 1:17 finns en remsa med björkar längs med Gamla Landsvägen. För att öka trafiksäkerheten längs med vägen och anslutande korsningen avses några björkar att tas ned. Vissa biotoper i odlingslandskapet, till exempel alléer, stenmurar, odlingsrösen, öppna diken och åkerholmar, omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken. De definieras i förordning om områdesskydd (1889:1252), bilaga 1.

Bland annat är trädrader som omfattas av följande definition skyddade:
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.

- MARK OCH PLANERING -

2022-08-29

Dnr 2021/5
DP 339

Inom ett biotopskyddsområde får inte åtgärder vidtas som kan skada naturmiljön. För sådana åtgärder krävs dispens från Länsstyrelsen. Dispens från förbudet får endast ges i det enskilda fallet om det finns särskilda skäl. I första hand ska möjligheten till anpassningar och skyddsåtgärder utredas och det ska framgå av en eventuell dispensansökan varför skyddsåtgärder eller anpassningar av planen inte är möjliga. Skadeförebyggande åtgärder för kvarvarande alléträd behöver också hanteras inom ramen för planprocessen samt framgå av genomförandebeskrivningen.

8 kap. miljöbalken

Inom ramen för naturvärdesinventeringen ska förekomst, konsekvenser och behov av skyddsåtgärder för fridlysta arter beskrivas.

Särskilt skyddsvärda träd

Jätteträd, mycket gamla träd och grova hålträd bör enligt åtgärdsprogrammet för särskilt skyddsvärda träd betraktas som omistliga. Grova, gamla eller ihåliga träd har en mycket stor betydelse för olika djur- och växtarter. Förekomsten av sådana träd är i många fall avgörande för många hotade arters överlevnad. Generellt gäller att ju äldre och grövre ett träd blir desto fler arter kan det utgöra livsmiljö för. Med tiden får ett träd en mängd olika miljöer, till exempel grov bark, solexponerad ved och håligheter som utgör grunden för trädens stora biologiska mångfald.

Plantekniska synpunkter

I planbeskrivningen skriver kommunen att det på fastigheten Näsbo 1:47 finns ett större flerbostadshus 2 – 3 våningar i souterräng som också inrymmer en förskola med en avdelning med tillhörande utemiljö. Förskolan är planstridig, både i dagsläget och enligt föreliggande planförslag, eftersom plankartan inte medger användningen skola. Om kommunens avsikt är att förskolan ska finnas kvar bör utformningen av plankartan revideras.

Kommentar

Planbeskrivningen har under rubriken *riksintressen* kompletterats med information om väg 72 omfattas av riksintresse för kommunikationer.

Planbeskrivningen har under rubriken *miljökvalitetsnormer, vatten* kompletterats med information om hur dagvatten ska hanteras så att vattenförekomsten Skattmansöån inte påverkas negativt.

Resultatet av dagvattenutredningen presenteras och hur skyfall och översvämning hanteras.

Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken *buller* om hur uteplats inom bullerutsatt läge ska lösas och i plankartan har en bestämmelse om att uteplats ska anordnas så riktvärdet uppfylls.

Byggnaden på fastigheten Näsbo 1:47 som tidigare inrymde en förskola har avyttrats av kommunen och är inte längre aktuell. Heby kommun har heller inga planer i framtiden på att en förskola ska bedrivas inom planområdet och därmed har ingen diskussion om buller vid förskola redovisats i planhandlingarna.

- MARK OCH PLANERING -

2022-08-29

Dnr 2021/5
DP 339

Planbeskrivningen har kompletterats med resultatet av naturvärdesinventering.

Infarten till området i söder har flyttats från den östra till den västra delen av planområdet där det redan idag finns en infart. Plankartan har också kompletterats med ett parkområde invid björkarna längs med allén vid Gamla Landsvägen.

Lantmäteriet

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är inte skriven med en fullständig mening vilket gör det oklart vad som gäller. Kommunen ska enligt 4 kap 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Om ingen genomförandetid anges blir den, enligt 4 kap 23 § PBL 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft.

REGLERA S:1 TILL GATUFASTIGHET

På sidan 21 i planbeskrivningen informeras att allmän platsmark GATA ska läggas till lämplig kommunal gatufastighet. Det finns ingen intilliggande kommunal gatufastighet till GATA-området, och framgår inte närmare av handlingarna vilken gatufastighet som avses. GATA-området (samfälligheten Ösby s:1, blå markering) kantas av en samfällighet (röd markering), fastighet i privat ägo (grön markering) samt närliggande outrett område (0331:ÖSBY:OUTR:4, turkos markering), se kartskiss nedan.

Det framgår inte heller om kommunen har för avsikt att ingå avtal med delägarna i samfälligheten för reglering av Ösby s:1 inom GATA-området. Det är även möjligt att Heby Ösby ga:5 ligger inom GATA-området



Observera att Lantmäteriet har inte närmare utrett samfälligheter, fastigheter och outredda områdens exakta läge mer än vad som redovisas i den digitala registerkartan (som endast är ett översiktligt kartverktyg, det är förrättningskartorna

- MARK OCH PLANERING -

2022-08-29

Dnr 2021/5
DP 339

i förrättningsakterna som är juridiskt gällande).

FASTIGHETSGRÄNS MED OSÄKERT LÄGE I ANSLUTNING TILL KVARTERSMARK

I planförslaget har kvartersmark för bostads- och centrumändamål lagts ut i direkt anslutning till fastighetsgränsen mot Ösby s:1. Detsamma gäller Ösby 1:17s gräns mot Ösby 5:17, Ösby 5:6, Ösby 5:1 samt 0331:ÖSBY:OUTR:4. De aktuella fastighetsgränserna saknar både enligt grundkartan och den digitala registerkartan inmätta gränspunkter. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall, när gränsen är osäker, är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Glöm inte att rapportera in ev. förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet.

EXPLOATERINGSAVTAL

På sida 21 i planbeskrivningen framgår att kommunen avser att eventuellt ingå ett exploateringsavtal med en framtida exploatör/byggherre.

Om avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelser eller upplåtelser (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

- MARK OCH PLANERING -

2022-08-29

Dnr 2021/5
DP 339

- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen

Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Kommentar

Genomförandetiden är redovisad i planbeskrivningen under rubriken *genomförandetid* och gäller i 60 månader från den dagen planen får laga kraft. Genomförandetiden på plankartan är låst för redigering utöver antal månader och laga kraftdatumet, därför blir meningen "avhuggen" då programvaran inte tillåter att lägga till texten "från den dag planen får laga kraft". För att följa boverkets föreskrifter och den digitala struktur som finns i de nationella specifikationerna Lantmäteriet tagit fram så kommer genomförandetiden på plankartan se ut som den gör fram till dess planen fått laga kraft och ett datum för lagakraftvinnandet kan föras in i den digitala detaljplaninformationen.

Heby kommun har gjort bedömningen att inte göra någon fastighetsutredning gällande samfällighet 0331:Ösby Out:4. Samfälligheten ligger utanför planområdet och ingen in- eller utfart kommer ske mot vägen.

Framtida ägare av fastigheten Ösby 1:17 kommer ingå avtal med delägare i samfälligheten Ösby s:1 och Heby Ösby ga:5. Genomförandebeskrivningen under rubriken *rättigheter och servitut* kompletterats med denna information.

Alla gränser inom planområdet har mätts in och kontrollerats av mättingenjör som upprättat grundkartan. Heby kommun avser inte att göra en fastighetsbestämning.

Genomförandebeskrivningen under rubriken *avtal och ekonomi* har justerats med text om att kommunen inte avser att upprätta något exploateringsavtal

Riksintresse för kommunikationer

Trafikverket

Trafikverket har observerat att enbart Dalabanan benämns som riksintresse i planbeskrivningen och önskar att det kompletteras med information om väg 72.

Buller

Kommunen har tagit fram en flexibel detaljplan. Trafikverket anser generellt att en detaljplan i ett bullerutsatt läge inte bör vara mer flexibel än vad ljudmiljön tillåter.

Det som vore önskvärt var om planbeskrivningen/bullerutredningen kunde visa exempel på hur byggnation kan placeras där bullernivåerna klaras utan skyddsåtgärder. Detta för att säkerställa att planen är genomförbar även genom ett bullerperspektiv.

Trafikverket vill även informera om att eventuella skyddsåtgärder ska bekostas av annan part än Trafikverket.

- MARK OCH PLANERING -

2022-08-29

Dnr 2021/5
DP 339

- Kommentar** Planbeskrivningen har kompletterats med information om riksväg 72 är riksintresse för kommunikationer.
- Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken *buller* om hur uteplats inom bullerutsatt läge ska lösas och i plankartan har en bestämmelse om uteplats ska anordnas så riktvärdet uppfylls.
- Försvarsmakten** Försvarsmaktens svar i ärende DP 399 Skräddarbacken. Den här typen av ärenden behöver ni inte remittera oss. Försvarsmakten vill ha in ärenden som berör våra riksintressen och dess påverkansområden samt bland annat höga objekt i hela landet. Mer information om vilka remisser vi önskar finns i vår riksintressekatalog på vår hemsida: www.forsvarsmakten.se/riksintressen.
- Planområdet berörs enbart av påverkansområde väderradar och MSA-område. Inom sådana områden önskar Försvarsmakten få remisser i ärenden som gäller höga objekt. Med höga objekt avses objekt högre än 20 meter utanför och 45 meter inom sammanhållen bebyggelse. Då ärendet inte är ett högt objekt är detta inte ett ärende Försvarsmakten vill ha in på remiss.
- Kommentar:** Noteras.
- Hebygårdar** I förslag ska nyttjandegraden för aktuell fastighet vara $e_1 = 30\%$. Enligt våra taxerade uppgifter är befintlig byggnadsarea 1 637 kvm. Fastigheten har en tomtyta på 4 518 kvm. Det gör att vi redan idag har en nyttjandegrad på 36%. Ska vi kunna på en våning till, vilket är planens ambition, behöver vi en nyttjandegrad på 55%.
- Kommentar** Detaljplaneförslaget reglerar största byggnadsarea till 30%. Byggnadsarean är den ytan byggnaden upptar på marken oavsett hur många våningar byggnaden har.
- 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.
- Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.
- Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.
- Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.
- En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

- MARK OCH PLANERING -

2022-08-29

Dnr 2021/5
DP 339

- Kommentar:** Noterat.
- Vattenfall Eldistribution AB** Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 12 kV markkabel, röd streckad linje i karta nedan, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.
- Utifrån den informationen planhandlingarna ger så görs bedömningen att nya placeringar av nätstationer inte krävs. Dock kan det krävas att elnätet förstärkas med nya matande ledningar till planområdet samt att Vattenfall Eldistribution måste byta den befintliga nätstationen och höja kapaciteten.
- Beroende på hur området utformas med vägar, placering av bostäder, kapacitetsbehov för tillkommande bostäder samt ev. verksamhet så kan det finnas behov av en ny nätstation i anslutning till detaljplaneområdet.
- Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:
- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.
 - Beställning/förfrågan kabelflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida. <https://www.vattenfalleldistribution.se/kundservice/> - Arbete nära ledning – Flytta ledning eller stolpe - ...
 - Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.
 - Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se
 - När du ska bygga, fälla schakta eller spränga nära våra ledningar så 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/for>
 - Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
 - Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.
 - Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.
 -
- Kommentar:** Genomförandebeskrivningen har under rubriken *avtal och ekonomi* kompletterats med information om eventuell flytt eller förändring av befintliga elledningar.
- Sala – Heby Energi Elnät AB** Sala-Heby Energi Elnät AB har inga synpunkter på föreslagen detaljplan. Vi har inget ledningsnät i området.
- Kommentar:** Noterat.

- MARK OCH PLANERING -

2022-08-29

Dnr 2021/5
DP 339**Tekniska
enheten**

Tekniska enheten kan inte lämna ett fullständigt samrådsyttrande som brukligt, då samrådshandlingen inte tycks vara komplett i och med att dagvattenutredning, geoteknisk undersökning samt naturvärdesinventering saknas.

Tekniska enheten har följande synpunkter på de delar av samrådshandlingen som föreligger:

Allmänt

Om förslag på aktuell detaljplan vinner laga kraft, innebär det att DP 216 kommer att bestå av tre privata fastigheter i sydöstra hörnet samt den grusade delen av G:a Landsvägen i västra delen. Detta riskerar att skapa minskad möjlighet att sätta ovanstående delområden i ett sammanhang när det är fysiska avstånd som frånkopplar dem. För att undvika detta borde gränserna för DP 399 sammanfalla med DP 216 så att DP 216 upphör att gälla när DP 399 vinner laga kraft.

VA

U-området behöver utökas så att det stämmer överens med de befintliga VA-ledningarna i G:a Landsvägen, både i väster och söder. U-området i den föreslagna parkytan mellan G:a Landsvägen och Näsbo 1:47, som finns med i DP 216, ska vara kvar.

Det står i planbeskrivningen att "På fastigheten Näsbo 1:47 infiltreras dagvatten genom kommunala dagvattenledningar", men den fastigheten har ingen kommunal dagvattenanslutning enligt våra uppgifter.

Det saknas uppgift om hur stor del av fastighetsarean som får hårdgöras.

Det saknas uppgift om källare får finnas.

Gata/Trafik

I den östra delen av blivande parkmark finns idag en utfartsväg från fastigheten Näsbo 1:6 med två stycken kommunala belysningsstolpar. För den nya detaljplanen återstår att lösa utfart från den fastigheten då det enligt DP 216 råder utfartsförbud mot G:a Landsvägen längs den fastigheten.

Delen av G:a Landsvägen, som går i nord-sydlig riktning och är grusväg, är en lokal kommunal gata enligt den gällande detaljplanen DP 216. Gatan saknar kommunal gatubelysning. Om man avser att angöra DP 399 från väster så bör lokalgatan inrymmas i DP 399.

Det vore önskvärt trafiksäkerhetsmässigt och tillgänglighetsmässigt att förlänga den befintliga gång- och cykelvägen, som löper längs G:a Landsvägen västerifrån och slutar vid plangränsen, fram till den befintliga lekplatsen. Av säkerhets- och utrymmesskäl bör gång- och cykelvägen placeras innanför befintlig björkallé. Om/när ett våningsplan läggs till på befintlig fastighet på Näsbo 1:47 kommer antalet fordon som behöver parkeringsplats att öka. Parkeringssituationen är redan idag otillfredsställande då flertalet fordon parkerar på kommunal mark (Näsbo 1:27) öster om Västbergavägen.

Grönyta

- MARK OCH PLANERING -

2022-08-29

Dnr 2021/5
DP 339

Den befintliga björkallén omöjliggör utfart i söder mot G:a Landsvägen. Schaktarbeten samt uppställningsytor blir begränsade m.a.p. behörigt avstånd till trädens rotsystem. Det finns tankar sedan tidigare från ordinarie trädgårdsmästare om att skapa en naturpark som knyter ihop lekplatsen med äppelträden i området. Dessa tankar har förankrats hos kommunens landskapsarkitekt och ingår i den långsiktiga planen för hur kommunens grönytor kan utvecklas på sikt, där även driften är tänkt att vävas in för såväl grönytor som lekplatser. I korthet så är tanken att ta vara på naturmarken med det rekreations- samt naturvärde som i dagsläget finns på platsen ovanför befintlig lekplats och knyta ihop dessa ytor. Syftet med kompletteringen är att utveckla området till att fungera som en grön mötesplats för att kunna locka så många målgrupper som möjligt. Då detta är den främsta kommunala mötesplatsen i Vittinge idag, ser vi ett behov av att området har möjlighet att utvecklas i framtiden med mer "gröna värden". Utvecklingstankarna för detta område önskas därför beaktas i den nya detaljplanen.

Förskolan som bedriver verksamhet på Näsbo 1:47 nyttjar i dagsläget del av Ösby 1:17 som skolgård, vilket inte är beaktat i den nya detaljplanen.

Kommentar:

Hur stort ett planområde ska vara görs efter en bedömning på planenheten. Skulle planområdet utökas krävs det ett omtag i arbetet med detaljplanen, vilket inte bedöms som rimligt i detta fall. Detaljplanen omfattar två fastigheter varav den ena görs om för att skapa bättre förutsättningar för byggande och en mer flexibel detaljplan som inte styr var byggnader får placeras. I gällande detaljplan är placeringen av byggnader strikt med "prickmark", mark som ej får bebyggas på fastigheten Ösby 1:17. Vidare skyddas björkallén samt ekar som finns på fastigheten. För fastigheten Näsbo 1:47 innebär förslag till detaljplan möjligheter till att bygga ytterligare en våning.

Plankartan har kompletterat med utökat u-område som stämmer väl överens med vart ledningar är placerade och hur u-område är i gällande detaljplan.

In- och utfart till fastigheten Ösby 1:17 kommer lösas genom befintlig in- och utfart som finns i den sydöstra delen av planområdet med hänvisning till björkallén som omfattas av generellt biotopskydd. Björkallén planläggs vidare som parkmark.

I samband med detaljplanen antas och vinner laga kraft upphävs nu gällande detaljplan för aktuella fastigheter. Information om detta går att läsa under rubriken *detaljplan* i planbeskrivningen.

Gamla Landsvägen som löper i nord-sydlig riktning precis väster om planområdet omfattas inte av detaljplanen och den vägen är dessutom en outredd samfällighet som kommunen gjort bedömningen att den inte ska ingå i aktuellt planområde och därmed inte behöva göra en fastighetsutredning.

Region Uppsala

Trafik och samhälle ser positivt på utvecklingen av Vittinge. Området trafikeras av busslinje 848, med två hållplatser i nära anslutning väster och öster om planområdet. Linjen har upp till 30-minuterstrafik och går mellan Sala station och Uppsala centralstation.

Vid ökat antal boende i området är det viktigt att se över smala vägsträckor samt se

- MARK OCH PLANERING -

2022-08-29

Dnr 2021/5
DP 339

över vad som kan göras för att säkerställa trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.

Trafik och samhälle har inga övriga synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

I förslag till detaljplan har Gamla Landsvägen tagits bort från planområdet. I planförslaget kommer anslutning till vägen att ske via en befintlig utfart i den sydöstra delen och i övrigt föreslås inga förändringar gällande vägområdet.

**Bygg- och
miljönämnden**

Bygg- och miljönämnden ser positivt på framtagande av detaljplan för aktuellt område i Vittinge samhälle, där en infrastruktur delvis redan finns etablerad. Att förtäta kan anses vara ekologiskt hållbart ur ett transport- och resursmässigt perspektiv bland annat. Vi kan då avstå bilen och färdas via kollektivtrafiken, ta cykeln eller gå till skola och arbete. Det kan även på sikt förbättra möjligheterna för utveckling av samhällsnytta såsom tågstopp, butiker, skola etc.

Buller

Enligt beräkningar utförda av TES Ingenjörbyrå 8 april år 2022 ska riktvärdena vid fasader och uteplatser kunna uppfyllas vad gäller buller från väg och järnväg. På uteplatserna sker emellertid överskridanden av buller från tågtrafiken, dock ej med mer än 10 dBA upp till fem gånger per timma dagtid. De nya byggnaderna som uppförs inom området kan även komma att fungera bullerdämpande beroende på hur de placeras. På fastigheten NÄSBO 1:47 har förskoleverksamhet bedrivits till och från genom åren, dock ej sedan våren år 2021. Skulle ytan nyttjas som förskolegård finns risk för att riktvärdena för skolgård överskrids vad gäller buller från tågtrafiken, dock ej oftare än fem gånger per maxtimma. Detta baserat på att det är godstågen som skapar de högsta ljudnivåerna och att dessa passerar 2-3 gånger per dygn. Under dessa förutsättningar skulle riktvärdet på max 70 dBA kunna uppfyllas på stora delar av området runt förskolan. Enligt utförda beräkningar bör gällande bullerriktvärden kunna uppnås inom planområdet. Förutsatt att så är fallet, har miljöenheten inget att invända.

En *dagvattenutredning* saknas i underlaget. En dagvattenutredning behövs för att visa hur dagvattnet ska tas om hand. I plankartan bör anläggningarna vara lämpligt placerade och tillräckliga ytor vara avsatta för anläggningar. I planbeskrivningen ska dagvattenhanteringen beskrivas.

Naturvärden

Det går ett flertal stigar genom området som är värdefullt för friluftslivet. Skogen har på några ställen hög ålder och orkidén Knärot fanns i området vid en inventering som utfördes 2017 av Upplandsstiftelsen. Knärot är fridlyst enligt 8 § Artskyddsförordningen (2007:845) vilket innebär att åtgärder som kan skada arten kräver dispens. Det finns även en stor solitärlek vid lekplatsen som har höga värden som habitat för insekter, fåglar och lavar. Det behövs därför en utförligare naturvärdesinventering för att se vilka ytor i

- MARK OCH PLANERING -

2022-08-29

Dnr 2021/5
DP 339

området som går att exploatera.

Utformning

De flexibla planbestämmelserna öppnar för många möjligheter vilket kan vara positivt, men byggenheten vill även belysa att avsaknaden av utformningsbestämmelser medför att en exploatör inte får några tidiga riktlinjer om vilka krav som kan komma att ställas för anpassning till stads- och landskapsbilden enligt PBL. Dessa frågor behandlas därmed först i bygglovsprocessen.

Utöver ovanstående har Bygg- och miljönämnden inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken *buller* om hur uteplats inom bullerutsatt läge ska lösas och i plankartan har en bestämmelse om uteplats ska anordnas så riktvärdet uppfylls.

Förskolan som tidigare låg på fastigheten Näsbo 1:47 har avyttrats och därmed finns ingen förskoleverksamhet kvar.

En naturvärdesinventering har genomförts och är daterad 2022-06-01.

Knärråt påträffades inte vid investeringstillfället. Resultatet av naturvärdesinventeringen redovisas i planbeskrivningen under rubriken *mark och vegetation*.

I grundkartan som upprättades för aktuellt planområde fanns fyra ekar inmätta varav tre ligger inom område för bostäder, centrum. Ekarna har planlagts med skyddsbestämmelser och får endast fällas om de är sjuk eller utgör en säkerhetsrisk för människor. Bedömningen görs utifrån plan- och bygglagens 8 kapitel.

Skanova AB

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>

För ledningssamordning kontakta skanova-remisser-orebro@skanova.se

- MARK OCH PLANERING -

2022-08-29

Dnr 2021/5
DP 339

Kommentar: Noterat.

Fastighetsägare Sakägare xx, fastighetsinnehavare av Näsbo 1:16 samt Näsbo 1:45 motsätter sig starkt den föreslagna detaljplanen som i huvudsak syftar till exploatering för uppförandet av ett flerbostadshus på Ösby 1:17 av en rad olika skäl och synpunkter vilket redogörs för nedan, varav huvudanledningen är att den föreslagna detaljplanen är både olämplig som oönskad.

Fastigheten Ösby 1:17 gör sig bäst i dess nuvarande skick där den agerar som allmänning, naturskön miljö och ålderöverskridande social träffpunkt för samhällets barn, vuxna och besökare. Kommunen bör fortsatt ta till vara på dessa egenskaper och förslagsvis anlägga en park eller mindre botanisk trädgård istället för storskalig bostadsexploatering i tätortens redan väl etablerade och utformade områden där nybyggnation och tillbyggnation ej har förväntats av fastighetsägare och boende eller tidigare signalerats vara på gång. Bygg hellre i och runt de nyare delarna av tätorten där det förväntas och är välkommet.

Utöver detta motsätts än kraftigare att förändra och utöka maximala tillåtna byggnadshöjden samt utökandet av verksamhet från bostäder till centrumverksamhet för Näsbo 1:47 vilket direkt angränsar mina fastigheter. Marken på fastigheten är sedan tidigare begränsad för uppförande av byggnader, såkallad "prickmark" och detta borde tas som förevändning att vara särskilt aktsamt och försiktigt kring att förändra fastigheten, särskilt då fastighetsägare ej inkommit med egna förändringsförslag. Förslaget verkar medtaget utan annan grund än Ösby 1:17 ska exploateras och att tillåten byggnadshöjd där blir tre våningar hög och med eventuell centrumverksamhet. Således önskas att förändringen av verksamhet för Näsbo 1:47 stryks och att nuvarande maximalt tillåtna byggnadshöjd kvarstår utan förändring.

De föreslagna ändringarna för Näsbo 1:47 verkar medtagna i detaljplanen utan egentlig grund och i ett svep utöver att det är möjligt för dessa förändringar att slinka med i förslaget att exploatera Ösby 1:17 och där omtanke till om det är önskat av sakägare eller påverkan på grannfastigheter saknats. Fastigheten Näsbo 1:47 är idag belagd med begränsningar för uppförandet av byggnader, såkallad "prickmark" och at det samt

Uppförandet av ett flerbostadshus på Ösby 1:17 kommer att;

- Negativt påverka trafiksäkerheten för skyddade trafikanter (barn, föräldrar m.fl) från Västbergavägen och Näsbovägen som ska till förskolan vid Gamla Landsvägen, skolan vid Ösbyvägen såsom den nya skolan som är under uppförande. Särskilt under uppförandetiden då tung trafik förekommer men även därefter. Kommunen har idag inga planerade åtgärder för gatan längs med Gamla landsvägen för att förbättra trafiksäkerheten.

- MARK OCH PLANERING -

2022-08-29

Dnr 2021/5
DP 339

- Negativt påverka trafiksituationen i området och de intilliggande områdena då fler fordon kommer nyttja gatorna, parkeras samt tillfälligt uppehålla sig i området. Utöver detta kommer tunga transporter och fordon förekomma för uppförandet av föflerfamiljshus i tre våningar.
- Negativt påverka buller i området under uppförandet på grund av tunga transporter och fordon samt konstruktionsarbete
- Negativt påverka buller i området då ett flerbostadshus med kringliggande tomtmark kräver kommersiell och storskalig fastighetsskötsel med maskinfordon.
- Starkt negativt påverka den befintliga centralt belägna och natursköna sociala träffpunkt där barn och vuxna umgås vid lek, träning, umgänge och utomhusaktiviteter.
- Negativt förändra områdets karaktär och utformning från naturskön social träffpunkt som binder samman intilliggande områden till ett bostadskvarter
- Drastiskt och kraftig öka befolkningen i området i relation till boende i intilliggande områden med eventuella utmaningar för grannsämjan och tätortens karaktär, upplevd och faktisk trygghet. Uppförandet av ett trevåningars flerbostadshus är befolkningsmässigt likvärdigt till uppförandet av ett helt småhusområde kring 20 till 40 små- eller radhus.
- Bryta mot "Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" då ljudnivån från godstrafiken på järnvägen vilket idag saknar bullerskydd och som är förlagd till kvällstid mellan 22 och 01:30 överskrider riktvärdena. Bullerutredningen verkar enbart arbetat enligt modeller och saknar faktiska undersökningsmoment på ljudnivån vilket bör genomföras för att förhindra olägenheter för de boende

Avslutningsvis önskar jag framföra att samrådtiden är snävt avgränsad tidsmässigt och gärna hade varit åtminstone två veckor längre då förslaget påverkar många sakägare på en förhållandevis liten ort där många arbetande föräldrar och har kort om tid för att bejaka och framställa åsikter kring detaljplanering, annars bör åtminstone det faktum att post dröjer betydligt längre dessa dagar innan det kommer fram bejakas då postkontoret och sorteringen inom kommunen är nedlagd. Information om samråd och handlingar emottogs en till två veckor in i rådande samråd.

Som fastighetsägare till direkt intilliggande grannfastigheten Näsbo 1:16 till föreslagen detaljplan motsätter jag mig planerad av ytterligare ett flerbostadshus på Ösby 1:17, då detta kommer medföra betydande inskränkningar i områdets karaktär samt negativt påverka den natursköna miljön i tätort och minska tillgången till lek i naturen som är lätt att överblickbar av föräldrar från befintlig lekplats. Istället för kvartersmark bör Ösby 1:17 vara allmän plats tillika park för att

- MARK OCH PLANERING -

2022-08-29

Dnr 2021/5
DP 339

Utöver dessa synpunkter motsätter jag de omfattande förändringarna av Näsbo 1:47 där tillbyggnation av bostadsvåning samt förändring av verksamhetsanvändning föreslås. Området är idag "prickad" och markbegränsad för nybyggnation. Detta bör tas som att

då omfattningen av föreslagen detaljplan är betydande och ej tar tillräcklig hänsyn till områdets karaktär och utformning

Det är särskilt olämpligt att detaljplanen förändrar maximal byggnadshöjd på Näsbo 1:47 då befintlig mark är prickad, vilket borde bejakas som att särskild försiktighet till förändring bör föreligga.

Och Näsbo

Kommentar:

Området är redan sedan tidigare detaljplanlagt med en detaljplan från 1989. I gällande detaljplan är området planlagt för bostäder men med tydliga bestämmelser om vart byggnader får placeras på fastigheten Ösby 1:17. Heby kommun beslutade 26 januari 2021 att inleda planarbete för en ny detaljplan för området.

Kommunen ser det som viktigt att skapa en detaljplan som är flexibel för främst fastigheten Ösby 1:17. Användningen bostäder är fortsatt föreslagen inom planområdet tillsammans med användningen centrumverksamhet för att skapa ytterligare förutsättningar till en flexibilitet. Centrumverksamhet innebär att det kan till exempel vara gym, kontor eller restaurang.

Området uppfyller flera av de krav på hur samhällsplanering ska bedrivas idag med fokus på hållbar samhällsplanering som bland annat innebär en förtätning av befintliga områden och därmed kunna ansluta till befintlig infrastruktur som vatten- och avlopp, el och väginfrastruktur.

Förslagen byggnadshöjd gäller både för användningen bostäder och centrumverksamhet och det får inte uppföras byggnader som är högre än tre våningar (12 meter). Som exempel skulle det vara någon typ av centrumverksamhet i markplan finns det 2 våningar kvar att bebygga med bostäder. Det hänger sedan ihop med utnyttjandegraden som reglerar hur stor del av fastighetens area som får bebyggas.

Kommunen har gjort bedömningen att fastigheten Näsbo 1:47 ska omfattas av förslag till ny detaljplan för området. Precis som förklarat ovan är intentionen att skapa en så flexibel detaljplan som möjligt och marken runt byggnaden har planlagts med "korsmark" som innebär att markområdet får bebyggas med exempelvis garage eller carports. Inga nya bostäder eller centrumlokaler får uppföras inom detta område.

Den stora skillnaden för fastigheten Näsbo 1:47 är byggnadshöjden, som ges möjlighet att bygga ytterligare en våning samt utöka nyttjandegraden för att möjliggöra bygganden av en ytterligare våning.

Heby kommun har för avsikt att lägga ner förskoleverksamheten som är på fastigheten Näsbo 1:47 i samband med att den ny skolan som byggs i Vittinge är klar.

- MARK OCH PLANERING -

2022-08-29

Dnr 2021/5
DP 339

In- och utfart från Gamla Landsvägen kommer fortsatt att ske via befintlig utfart i öster på fastigheten Ösby 1:17. Den del av Gamla Landsvägen som omfattas av detaljplanen är en svår vägsträcka som begränsas av en björkallé som ligger precis invid vägen och som omfattas av biotopskydd vilket gör det svårare att göra trafiksäkerhetshöjande åtgärder längs med vägen.

En bullerundersökning har genomfört i enlighet med de krav som ställs vid framtagande av en bullerutredning och detaljplanen har anpassats efter resultatet utifrån utredningen.

Detaljplan är gällande så länge ingen beslutar att den ska ändras. Varje detaljplan har en genomförandetid där den planerade detaljplanen är tänkt att genomföras. Efter genomförandets utgång försätter en detaljplan att gälla till den dag kommunen beslutar sig för att ändra, upprätta eller upphäva en detaljplan och därmed kan det bli helt andra bestämmelser.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

FÖR MARK- OCH PLANERINGSENHETEN

Diana Lindström
Planarkitekt, Metria AB