

Ändring av detaljplan för
Fastigheten Järpebo 2:1
DPä 404/111
Harbonäs tätort
Heby kommun, Uppsala län

Utlåtande över samråd

Samrådet

Samrådstiden för planförslaget var under perioden 2023-05-04 – 2023-05-25. 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 **10** yttranden inkommit.

Närstående instanser har inkommit med yttrande:

- Länsstyrelsen i Uppsala
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Bygg och miljönämnden
- Vattenfall Eldistribution AB
- Region Uppsala
- Tekniska enheten
- Villaägarnas I Sala-Heby
- VafabMiljö

- MARK OCH PLANERING -

2023-09-15

Dnr 2021/82
DPä 404/111

- PostNord AB

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

*Förändring av
planförslaget efter samråd*

Plankarta

- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om att *marklov krävs för alla typer av markåtgärder*
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om att *bygglov krävs även för bygglovsbefriande komplementbyggnader*

Länsstyrelsen

Bedömning av miljöpåverkan

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning om att betydande miljöpåverkan inte antas föreligga enligt de kriterierna som listas i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966). Länsstyrelsen ställningstagande grundar sig på det underlag som inkommit i samband med undersökningssamrådet och förutsätter att påverkan inte sker på intilliggande Natura 2000 område.

Länsstyrelsens synpunkter och råd

Natura 2000

Fastigheten är belägen vid Tämnarens strand och angränsar till Natura 2000 område Tämnaren väst. Åtgärder som kan påverka naturmiljön i ett Natura 2000-område på ett betydande sätt kräver tillstånd. Tillstånd kan även komma att krävas för en åtgärd nära ett Natura 2000-område om det kan påverka miljön inne i området.

Av samrådsunderlaget framgår att planändringen möjliggör en mindre ökning av byggrätten. Det är oklart om endast byggnadshöjden ändras eller om även byggrätten utökas på marken. Vad planen möjliggör, samt dess eventuella konsekvenser för Natura 2000-området, behöver beskrivas så att det går att bedöma planens förenlighet med 4 kap. miljöbalken. Eventuell påverkan under genomförandet behöver även beaktas.

Val av förfarande

En förutsättning för att förfarandet *ändring av detaljplan* ska gå att genomföra är att ändringen ryms inom syftet med planen. Kommunens avsikt med ändringen är att även tillåta bostäder inom ett område som idag endast tillåter samlingslokal (C). Av Boverkets vägledning framgår att det endast är möjligt för

- MARK OCH PLANERING -

2023-09-15

Dnr 2021/82
DPä 404/111

kommunen att göra mindre ändringar av användningsbestämmelser genom ett ändringsförfarande. Ett exempel på ändring av användning kan vara om kommunen behöver ta en liten del av ett naturområde i anspråk för en vändplats för att få till en bättre trafiklösning och därmed öka tillgängligheten till naturområdet. Det är dock inte möjligt att göra större förändringar av den planlagda markanvändningen genom en ändring av detaljplan. Det behöver i så fall göras genom en ny planläggning med en ny lämplighetsprövning.

Länsstyrelsen anser därför att det inte är lämpligt att i föreliggande fall använda sig utav förfarandet *ändring* av detaljplan då ändringen inte ryms inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Länsstyrelsen vill dock understryka att det är kommunen som avgör vilket förfarande som är lämpligt. Om fel förfarande används kan detaljplanen vid ett överklagande komma att upphävas på formella grunder.

Om en ny detaljplan tas fram vill länsstyrelsen upplysa om att strandskyddet återinträder, vilket inte är fallet vid ändring av detaljplan.

För mer information hänvisas till Boverkets vägledning [Detaljplanens syfte - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

Kommentar

Förslaget till ändring av detaljplanen syftar till att lägga till användningen B-bostäder för fastigheten inom planområdet. Vidare utökas högsta byggnadshöjd i förslaget så att det stämmer överens med hur det är i området idag. Därmed gör Heby kommun bedömningen att det inte medför några större konsekvenser för området. För att skydda naturvärdena i området ytterligare har en bestämmelse om att *marklov krävs för alla typer av markåtgärder* lagts till i plankartan. Detta efter dialog med Heby kommuns kommunekolog.

Gällande val av förfarande vidhåller Heby kommun det som framkommer i planbeskrivningen och som finns beskrivet under rubriken *planens bakgrund och syfte*:

"Ett framtagande av en helt ny detaljplan bedöms inte motiverad. Vår bedömning är att den ursprungliga planen (DP 60) där bostäder - fritidsbebyggelse var det huvudsakliga syftet redan format fastigheten och dess byggnation, innan det senare blev föremål för ny detaljplan med användningen samlingslokal. Nu när behovet av samlingslokal inte finns bedöms det vara förenligt med syftet från tidigare gällande planer att skapa en flexibilitet mellan dessa, genom planändringens möjliga användning som

- MARK OCH PLANERING -

2023-09-15

Dnr 2021/82
DPä 404/111

både samlingslokal och/eller bostad. Detta ifall möjligheten att samlingslokal, föreningsverksamhet i framtiden önskas återupptas inom aktuell fastighet.”

Lantmäteriet

Lantmäteriet har tagit del av planförslagets samrådshandlingar och har inga synpunkter på dessa.

Kommentar

Noterat

Trafikverket

Trafikverket har granskat samrådshandlingarna och har inget att erinra.

Kommentar

Noterat

Bygg och miljönämnden

Syftet med detaljplaneändringen är ”att skapa möjligheter till användningen B-bostäder på fastigheten Järpebo 2:1. Planändringen avser även möjliggöra en utökad byggnads höjd till 5,5 meter.”

Den gällande byggnadsplanen medger markanvändningen C – samlingslokaler och föreslås även medge B – bostäder. I planbeskrivningens redogörelse för förfarandet kring ändring av en detaljplan uttrycks att prövningen enbart ska omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till eller tas bort.

För en- och tvåbostadshus finns flera bygglovsbefriade åtgärder får utföras i strid mot en detaljplan. Så kallade attefallshus och friggebodar kan till exempel uppföras på mark som inte får bebyggas (punktprickad mark). Fastighetens läge invid sjön Tämnaren innebär därför att frågor kopplade till strandskydd, naturvärden, riksintressen etc. behöver hanteras vid ändrad markanvändning till bostadsändamål.

Strandskydd

Strandskydd infördes inte i området i och med att den tidigare detaljplanen beslutades innan strandskyddslagstiftningen till, och strandskydd återinförs inte vid ändring av detaljplan. När en ändring av en gammal detaljplan bör dock kommunen göra en bedömning om detaljplanens tidigare bestämmelser uppfyller nivån för dagens lagstiftning. I det här fallet har strandskyddets syfte upprätthållits då syftet med planen varit C – samlingslokal, en användning som är öppen för allmänheten. När syftet med detaljplanen ändras till B – bostäder, kommer marken däremot att privatiseras i en mycket högre grad och därför bör utbredningen av den tillgängliga marken ses över. Att både planen och egenskapsgränserna dessutom sträcker sig ut i

- MARK OCH PLANERING -

2023-09-15

Dnr 2021/82
DPä 404/111

vattnet och på så vis möjliggör både byggnation av brygga, stenläggning och andra anläggningar som inte kräver bygglov, motverkar strandskyddets syften ytterligare. Strandzonen runt Tämnaren har mycket höga värden, både för det rörliga friluftslivet och för växt- och djurlivet. Bygg- och miljönämnden bedömer därför att egenskapsgränserna bör ändras eller bestämmelser läggas till, för att säkerställa att området vid stranden förblir tillgängligt för fri passage och inte privatiseras. Det bör i planen även finnas en bestämmelse om att tomtgränsen ska tydliggöras med t.ex. staket så att den allmänt tillgängliga marken inte privatiseras av misstag.

Natur

Området runt Tämnaren har ett rikt växt- och djurliv och höga naturvärden. Tämnaren i sig är utpekad som natura 2000-område utifrån art- och habitatdirektivet och fågeldirektivet. Det grunda näringsrika vattnet resulterar i ett rikt fågelliv och här syns bl.a. bivråk, brun kärrhök, fisktärna, rördrom, svarttärna och törnskata. Sjön är även en viktig rastplats för flyttfåglar. Marken runt sjön domineras av betad lövskog och våtmarksområden som innehar mycket höga naturvärden. Området är utpekad som riksintresseområde för naturvård med höga skogliga värden, ängs- och betesmarksvärden och värdefullt vatten. Det finns ett antal nyckelbiotoper och flera objekt med naturvärde i skogen runtomkring och tre naturreservat i närheten. Med tanke på omgivningens naturvärden är det mycket troligt att det finnas höga naturvärden även inom planområdet. För att säkerställa att värdena bevaras bör en naturvärdesinventering (NVI) utföras innan planen antas.

Enligt länsstyrelsens översvämningskartering, vid klimatanpassat flöde för slutet av seklet är fastigheten under vatten. Användningen bostadsändamål innebär att det sannolikt blir en mer frekvent användning av den berörda fastigheten och då behöver ett ställningstagande göras till om PBL 2 kap. 5 § efterlevs, dvs. om att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till risken för översvämnings. Bygg- och miljönämnden ställer sig tveksam till att detta uppfylls.

Markanvändning

Den föreslagna markanvändningen B – bostäder kan omfatta många typer av byggnader, från fritidshus till flerbostadshus.

Bestämmelsen bör specificeras för att tydliggöra vilka typer av bostäder som kan tillåtas, exempelvis småhus. I den gällande byggnadsplanen avgränsas byggnadsmarken (med C betecknat område) och markområdet som inte får bebyggas, med en bestämmelsegräns. Bestämmelsegränser används inte längre som gräns i planer och kan därmed vara svårtolkad samt öppna upp för bygglovsbefriade åtgärder. I en publikation från statens planverk (beteckningar – bestämmelser, anvisningar för upprättande av detaljplaneförslag, statens planverk, publikation nr 37) finns följande beskrivning: "Bestämmelsegräns är avsedd att inom för visst ändamål angivet område skilja delar med olika bestämmelser. Sådan gränslinje behövs t ex för att inom byggnadskvarter eller specialområde skilja mark som får bebyggas från mark som inte får bebyggas. Vidare behövs den bl.a. för att åtskilja delar som får bebyggas till olika höjder och våningsantal." I den nu framtagna planbeskrivningen anges följande: "Den prickade marken i den detaljplanen gör att den nya byggrätten fortsatt enbart kan fördelas inom en specifik avgränsad yta inom planändringens område". Planbeskrivningen saknar i övrigt en redogörelse för hur gränsen ska tolkas (egenskapsgräns eller användningsgräns) och hur lagstiftning från olika tidsperioder ska förhålla sig till varandra. Bygg- och miljönämnden bedömer utifrån ovanstående att såväl plankartans gränser som planbeskrivningen behöver bearbetas för att uppfylla tydlighetskravet i PBL och inte inverka negativt på beskrivna intressen kopplade till Tämnaren. Exempelvis bör lovplikten återinföras för bygglovsbefriade åtgärder genom en bestämmelse i plankartan (PBL 9 kap. 8 § p. 2a) för att säkerställa att friggebodar och attefallshus inte kan uppföras inom strandzonen.

Byggnadsutformning

Den befintliga bebyggelsen på fastigheten uppfördes delvis innan fastställandet av byggnadsplanen för fritidsändamål (19-HAR-546, år 1965). Byggnadsplanen reglerar bland annat att högst en huvudbyggnad om 80 m² byggnadsarea får uppföras inom tomtplatsen. Vid ändringen av byggnadsplanen (19-HAR-738, år 1980) utökades byggrätten till 400 m² byggnadsarea i samband med den ändrade markanvändningen från fritidsändamål till samlingslokal (för SMU, Svenska Missionsförbundets Ungdom i Harbo). I den nu aktuella detaljplaneändringen föreslås byggrätten om 400 m² byggnadsarea vara oförändrad. Högsta tillåtna byggnadshöjd om 3,5 meter ersätts med en bestämmelse om högst 5,5 meter nockhöjd. Vid eventuell rivning,

- MARK OCH PLANERING -

2023-09-15

Dnr 2021/82
DPä 404/111

nybyggnation och avstyckning har detaljplanen således en stor flexibilitet, vilken kommunen mer utförligt bör ta ställning till och eventuellt reglera ytterligare inom ramen för detaljplaneändringen. Det bedöms vara av särskild vikt eftersom fastigheten angränsar till, och tidigare har ingått i, en byggnadsplan för fritidsbebyggelse. Formuleringen "en utökad byggnads höjd" i planbeskrivningens syfte bör omformuleras för att inte riskera att förväxlas med byggnadshöjd.

Kommentar

Plankartan har försetts med en bestämmelse om att *bygglov krävs även för bygglovsbefriande komplementbyggnader* för att begränsa bygglovsbefriande komplementbyggnader inom aktuellt planområde för att bland annat skydda naturvärdena i kring Tämnaren.

Enligt kartering från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB påverkas delar av aktuellt planområdet vid en översvämning, 100, 200 årsflöde samt högsta flöde. Inom område som det är möjligt att bygga påverkas inte utan det utanför i område som är planlagt som *mark som inte får bebyggas*.

Gällande behovet av naturvärdesinventering gör Heby kommun bedömningen att det inte finns ett behov då inga större förändringar görs från nu gällande detaljplan samt tillägg av planbestämmelser för naturskydd.

Plankartan har också försetts med en bestämmelse om att *marklov krävs för alla typer av markåtgärder*. Det är för eventuella naturvärden ska skyddas och säkerställas i samband med de förändringar som detaljplanen möjliggör inom aktuellt planområde.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätsanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar

Noterat

Region Uppsala

Trafik och samhälle har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Noterat

Tekniska enheten

Tekniska enheten har inget att erinra på förslaget till detaljplan.

Kommentar

Noterat

- MARK OCH PLANERING -

2023-09-15

Dnr 2021/82
DPä 404/111

<i>Villaägarnas I Sala-Heby</i>	Villaägarna i Sala-Heby har tagit del av förslaget till ny detaljplan DP 404/111 Järpebo 2:1 och har inget att erinra.
<i>Kommentar</i>	Noterat
<i>VafabMiljö</i>	Vafab Miljö har tagit del av rubricerat ärende och har inga synpunkter på planförslaget.
<i>Kommentar</i>	Noterat
<i>PostNord Sverige AB</i>	<p>PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placering och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.</p> <p>Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiktiken behöver utdelningen standardiseras.</p> <p>Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.</p> <p>Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.se för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.</p>
<i>Kommentar</i>	Noterat

FÖR MARK- OCH PLANERINGSENHETEN

Diana Lindström
Planarkitekt, Sweco AB