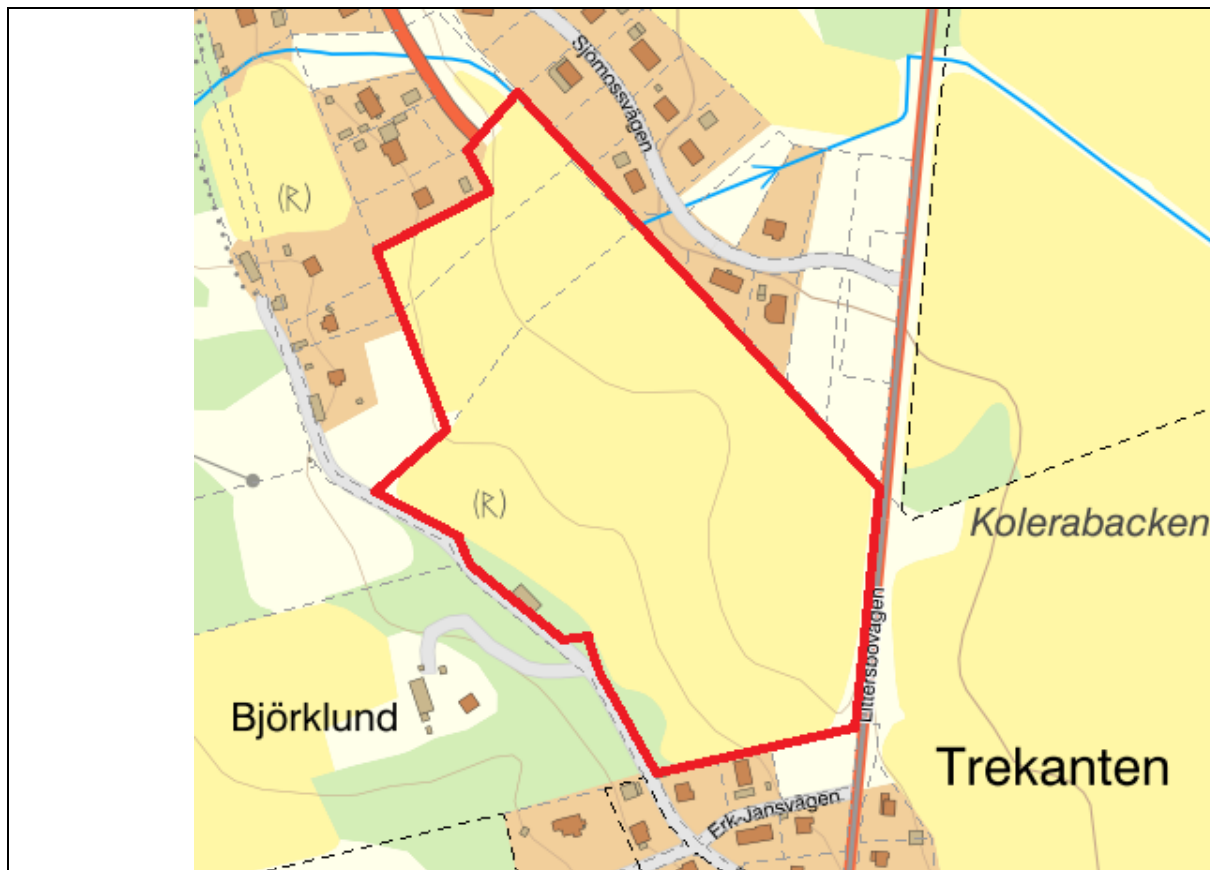


GRANSKNINGSTID 3 januari 2024- 26 januari 2024

Diarienummer	2019/39
Planens beteckning	DP 388
Påbörjad	2019-06-03
Antagen av XX	202x-xx-xx
Laga kraft	202x-xx-xx
Genomförandetid	10 år



Horrsta Backe etapp II

Detaljplan för Horrsta 4:5, 4:12 och del av 4:36 Horrsta Backe,
Heby kommun, Uppsala län

Standardförfarande**
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2023-12-20

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	HANDLINGAR OCH PLANPROCESS	4
1.1	HANDLINGAR	4
1.2	PLANPROCESSEN	4
	5	
2	DETALJPLANENS SYFTE	5
3	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
3.1	HELA DETALJPLANEN	6
3.2	GENOMFÖRANDETID	7
3.3	ALLMÄN PLATS	7
3.4	KVARTERSMARK	7
3.5	BEFINTLIGT	8
4	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	8
4.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	8
	<i>ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS</i>	8
	<i>ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK</i>	8
	<i>EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK</i>	8
5	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	9
5.1	AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	9
5.2	ALLMÄN OMRÅDESBESKRIVNING SAMT LANDSKAPSKAPSBILD	9
5.3	NATUR OCH FRIYTOR	10
	<i>5.3.1 OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE I NÄROMRÅDET</i>	10
	<i>5.3.2 FÖRORENAD MARK</i>	10
	<i>5.3.3 VATTEN</i>	11
	<i>5.3.4 LEK OCH REKREATION</i>	11
	<i>5.3.5 HÄSTHÅLLNING</i>	11
	<i>5.3.6 KULTURMILJÖ</i>	12
5.4	KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	13
	<i>5.4.1 DETALJPLAN</i>	13
	<i>5.4.2 ÖVERSIKTSPLAN</i>	15
	<i>5.4.3 RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING</i>	16
5.5	RIKSINTRESSEN	16
5.6	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	16
	<i>5.6.1 JORDBRUKSMARK</i>	16
5.7	MILJÖKVALITETSNORMER	19
	<i>5.7.1 LUFT</i>	19
	<i>5.7.2 VATTEN – GRUNDVATTEN OCH DAGVATTEN</i>	19
	<i>5.7.3 BULLER</i>	22
5.8	MILJÖ	22
	<i>5.8.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING</i>	22
	<i>5.8.2 STRANDSKYDD</i>	23
	<i>5.8.3 DAGVATTEN</i>	24
5.9	HÄLSA OCH SÄKERHET	26
	<i>5.9.1 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING, EROSION, SKRED, OCH RAS</i>	26
5.10	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	26
5.11	SOCIALA	28
	<i>5.11.1 BARN</i>	28
5.12	TEKNIK	28
	<i>5.12.1 VATTEN OCH AVLOPP</i>	28
	<i>5.12.2 AVFALL</i>	28

5.12.3 VÄRME, EL OCH BREDBAND	29
5.12.4 POSTUTDELNING	29
5.13 TRAFIK.....	29
5.13.1 GATUNÄT, GÅNG OCH CYKELVÄGAR	29
5.13.2 BILTRAFIK.....	30
5.13.3 KOLLEKTIVTRAFIK	32
5.13.4 GATUNAMN.....	32
6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	33
6.1 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	33
6.1.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING.....	33
6.2 TEKNISKA FRÅGOR.....	35
6.2.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER.....	35
6.3 EKONOMISKA FRÅGOR	35
6.3.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING	35
6.3.2 PLANAVGIFT	35
6.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR	36
6.4.1 TIDPLAN.....	36

1 HANDLINGAR OCH PLANPROCESS

1.1 HANDLINGAR

- Plankarta (2022-01-25 rev. 2023-12-14)
- Plan- och genomförandebeskrivning (2023-12-13)
- Fastighetsförteckning (2021-11-12 rev. 2023-12-18)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (2021-01-26)
- Samrådsredogörelse (2022-12-13)
- Geoteknisk undersökning (2021-05-12)
- Dagvattenutredning (2022-01-20)
- Arkeologisk utredning etapp 1 och 2 Detaljplan Horrsta Backe etapp II (2022)
- Förprojektering väg (2023-04-25)
- Fördjupad geoteknisk utredning (2023-11-30)

1.2 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. I ett nyligen avgjort rättsfall (HD 2022-12-09 P 266-22, P 270-22, P 272-22) så har planbeskrivningen i stort fått en mer avgörande betydelse hur eventuellt oklara planbestämmelser ska tolkas och tillämpas. Planbeskrivningen blir därmed den förklaring, guide till plankartan där inkluderade beskrivningar av plankartans bestämmelser blir ledande i hur de ska tolkas och vad som kan medges i den senare bygglovsprocessen.

Genomförandebeskrivningen syftar till att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

Processpilen nedan illustrerar var i planprocessen som den aktuella detaljplanen befinner sig.



2 DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att utreda möjligheten till bostadsbebyggelse på fastigheterna Horrsta 4:5, 4:12 och del av 4:36.

Bostäderna planeras att utgöras av småhus enligt samma mönster som byggts ut norr om planområdet, motsvarande en etapp I. Detta innebär att en- och tvåbostadshus alternativt parhus uppförs på egen fastighet där fastighetsarean omfattar ca 1000-1500 m². Den nya detaljplanen bedöms kunna skapa ca 20 nya fastigheter för en- och tvåbostadshus.

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Heby kommun har antagit ett gemensamt effektmål för kommunstyrelsen och samhällsbyggnadsnämnden:

- Vi ska tillsammans möjliggöra en strategisk planering för attraktiva och hållbara samhällen med en växande befolkning och levande landsbygd

Vidare nämns i kommunens översiktsplan i avsnittet *Strategier för en växande landsbygdskommun* att "plan- och markberedskap finns i de orter som anses strategiskt viktiga att utveckla" och "utöver utbyggnad i befintliga planområden söks lämpliga områden för förtätning inom orternas befintliga strukturer".

Heby kommun har tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjningen (*Riktlinjer för bostadsförsörjning 2018-2022 med utblick 2030*). Enligt dokumentet behövs nya bostäder i Heby tätort då detta är en förutsättning för att få Heby tätort och hela kommunen att växa. Enligt dokumentet behöver ny mark planläggas för småbostadshus i tätorten och dokumentet lyfter även för Heby tätort att en fortsatt planläggning av Horrsta backe är det mest lämpliga i närtid.

Som ett led att uppnå de mål som uttrycks ovan behöver ytterligare mark detaljplanläggas för ny småhusbebyggelse, inte minst i Heby tätort där kommunen inom en relativt nära framtid inte längre kommer att ha några byggklara småhusfastigheter att tillgå för försäljning.

En utbyggnad här kan ses som en andra etapp för en utbyggnad av småhus i Horrsta, därav namnet *Horrsta backe etapp II*.

Kommunstyrelsen beviljade 2019-06-03 planuppdrag (Ks § 111).

3.1 HELA DETALJPLANEN

Planområdet ligger i den södra delen av Heby tätort och avgränsas i öster av Littersbovägen (statlig väg 830), i söder av befintlig villabebyggelse i området Trekanten, i väster av skogsmark och i norr av befintlig småhusbebyggelse. I norr angränsar planområdet också mot en remsa med naturmark och allmän platsmark gata. Planområdet angränsar till idrottsvägens nuvarande slutpunkt med vändplats. Planområdet består idag så gott som uteslutande av åkermark med ett antal öppna dikesdragningar. Längs planområdets sydvästra gräns finns en mindre remsa med skogsmark.



Bild 1. Flygfotö över planområdet. Planområdets avgränsning redovisas med röd linje.

I den norra delen av planområdet planeras att kvartersmark för bostäder läggs ut. Detaljplanen kommer att reglera bebyggelsen till friliggande alternativt sammanbyggda en- och tvåbostadshus. Kvartersmarken är utlagd längs med Idrottsvägens förlängning enligt samma mönster som utefter den närbelägna Sjömossvägen.

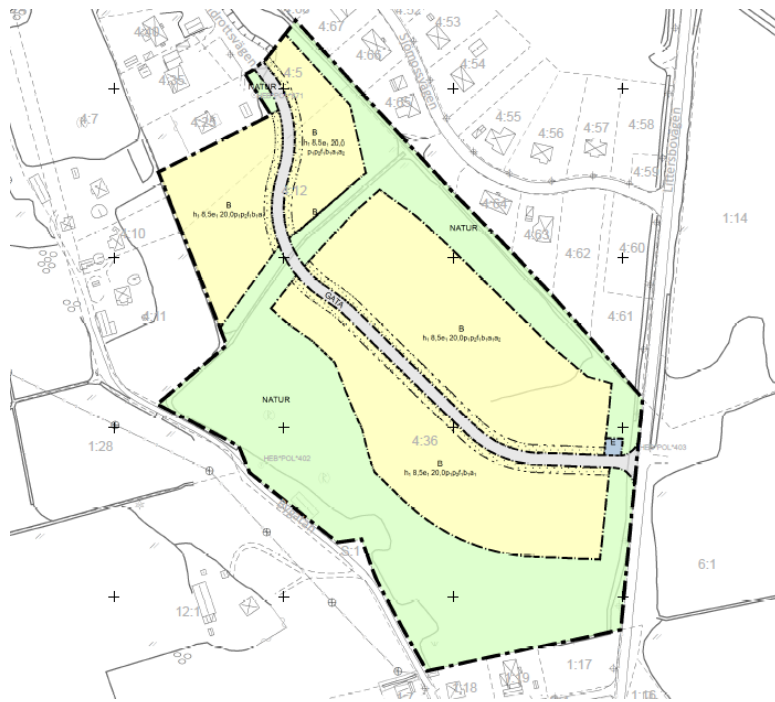


Bild 2. Utsnitt som visar planförslaget

Ett område för tekniska anläggningar införs i planförslaget för att säkerställa en god och säker elförsörjning.

3.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetid för planen är tio 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 och fastighetsägaren har då inte rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

3.3 ALLMÄN PLATS

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna. Det kommunala huvudmannskapet innebär att det är kommunen som har ansvaret för utbyggnaden av anläggningar som är belägna på allmän plats inom planområdet. Kommunen har även ansvaret för drift och underhåll av sådana anläggningar.

Allmänna platser inom planområdet är planlagda som GATA och NATUR. Delar av naturmarken kommer finnas för att säkerställa befintliga diken samt möjlighet att anlägga gång- och cykelvägar.

3.4 KVARTERSMARK

En generell bestämmelse är inlagd om att byggnader inte får placeras närmare fastighetsgräns än 4,5. Undantag från denna bestämmelse gäller för parhus, som får placeras intill den gemensamma fastighetsgränsen. Komplementbyggnader, garage

och carport ska placeras minst 4,5 meter från gata och minst 1,5 meter från annan fastighetsgräns.

Prickad mark (mark som inte får förses med byggnad) införs på kvartersmark i en remsa om 4,5 som angränsar mot Gata samt befintlig bebyggelse.

3.5 BEFINTLIGT

Planområdet är idag obebyggt. Delar av planområdet regleras i dag i gällande detaljplaner för området med bestämmelsen NATUR. Stor del av denna yta kommer även fortsättningsvis att lämnas som naturmark. Den smala remsa av skogsmark som finns i sydväst kommer även den att ha kvar befintlig markanvändning som är skog. Inom planområdet finns två fornlämningar. Lämningarna och tillhörande skyddsområden planläggs som NATUR.

4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

4.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

Hit hör de motiv till regleringar som avses i 2 kap. 3 § i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

G – GATA: Säkerställer god trafikförsörjning inom området.

N – NATUR: Skyddar naturvärden samt fornlämningsområden från exploatering, samt lämnas även som ytor för naturlig hantering av dagvatten.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B – Bostäder: För att möjliggöra detaljplanens syfte, bostadsbebyggelse på fastigheterna Horrsta 4:5, 4:12 och del av 4:36.

E – Tekniska anläggningar: För att säkerställa utrymme att inom planområdet försörja tillkommande bostäder med el.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

F₁ – Endast friliggande hus eller parhus: För att möjliggöra detaljplanens syfte, bostadsbebyggelse om friliggande hus alternativt parhus på fastigheterna Horrsta 4:5, 4:12 och del av 4:36.

H₁ – Högsta nockhöjd: För att möjliggöra bostadsbebyggelse om två våningar och harmonisera nytillkommen bebyggelse med redan befintlig bebyggelse.

E₁ – Största byggnadsarea är angivet i % av fastighetarean inom användningsområdet: För att harmonisera nyttillkommen bebyggelse med redan befintlig bebyggelse.

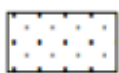
P₁ – Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Gäller ej parhus som får placeras intill den gemensamma fastighetsgränsen: För att säkerställa ett ändamålsenligt avstånd mellan bostadshusen och skapa ett luftigt intryck som harmoniserar nyttillkommen bebyggelse med redan befintlig bebyggelse.

P₂ – Komplementbyggnader, garage och carport ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot gata och minst 1,5 meter från annan fastighetsgräns: För att möjliggöra ändamålsenlig användning av nyttillkomna bostadsfastigheter.

B₁ – Minst 50,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig: För att säkerställa god, lokal hantering av dagvatten inom bostadsfastigheterna.

A₁ – Marklov krävs för hårdgörande av mark: För att säkerställa god, lokal hantering av dagvatten inom bostadsfastigheterna.

A₂ – Strandskyddet är upphävt inom användningsområdet: För att möjliggöra bostadsbebyggelse inom begränsad yta där strandskydd gäller.



- Marken får ej förses med byggnad: För att begränsa yta närmast gatan från bebyggelse för att säkerställa trafiksäkerhet.

5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdets areal är ca 62 000 m². Tre fastigheter berörs helt eller delvis: Horrsta 4:5, Horrsta 4:12 och Horrsta 4:36. Heby kommun är ägare till samtliga tre fastigheter.

5.2 ALLMÄN OMRÅDESBESKRIVNING SAMT LANDSKAPSKAPSBILD

Planområdet saknar idag befintlig bebyggelse. I stort sett hela planområdet utgörs idag av åkermark som sluttar svagt mot öster. Dock finns det en smal remsa i sydväst som består av skog. Längs den norra plangränsen rinner ett namnlöst vattendrag som utanför planområdet via Sjömossen mynnar i Örsundaån.

I stort sett all omkringliggande bebyggelse runt om planområdet i tätortens sydvästra delar är låg. Det är endast Heby arena som avviker genom volymstorlek och skala.



Bild 3. Planområdet sett från Littersbovägen mot nordväst.



Bild 4. Planområdet sett från Littersbovägen mot nordväst.

5.3 NATUR OCH FRIYTOR

5.3.1 OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE I NÄROMRÅDET

Ungefär 1,5 km färdväg från planområdet nås kyrkogatan. Längst med kyrkogatan finns ett stråk med bland annat livsmedelsbutiker, bank och bibliotek. Vid Tingsgatan finns kommunkontor och medborgarservice.

Ca 700 meter från planområdet ligger Heby skola med årskurserna F-9. Ett flertal förskolor finns i Heby tätort där den närmsta förskolan sett till planområdet ligger intill Heby skola. Vårdcentral finns ca 1,5 km bort inom tätorten.

5.3.2 FÖRORENAD MARK

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Inom södra delen av planområdet har det troligen funnits en täktverksamhet. Detta innebär att det kan

finnas utfyllnadsmassor med okänt innehåll. Skulle det i samband med anläggningsarbete uppstå misstankar om att det förekommer föroreningar (till exempel genom syn- och luktintryck) ska Miljöenheten Sala-Heby underrättas i enlighet med 10 kap. 11 § Miljöbalken (1998:808).

5.3.3 VATTEN

Inga öppna vattenytor eller vattenområden finns inom planområdet. Inom planområdet löper ett antal öppna diken varav ett är tillräckligt betydande för att omfattas av strandskydd. Diket löper längs med den norra plangränsen och mynnar ut i Örsundaån. Se vidare under avsnittet Strandskydd 5.8.2. Läs mer om vatten under kapitel 5.7 Miljökvalitetsnormer, underkapitel 5.7.2 Vatten.

5.3.4 LEK OCH REKREATION

Närmsta befintliga lekplats är Pelles lekplats belägen ca 800 meter från planområdet. Enligt Heby kommuns riktlinjer för kommunala lekplatser och naturliga lekmiljöer (HebyFS 2019:30) skall en lekplats anläggas ifall naturliga lekmiljöer inte finns inom 300 meter.

Rekreatiomsområdet Ved-Kalles planeras att kunna nås via gång- och cykelväg och med ett ungefärligt avstånd på ca 300 meter från de närmsta planerade bostäderna inom planområdet. Ved-Kalles består av skogsmark och där finns motionsspår samt grillplats.

Heby kommun planerar att utveckla lekvärden i området mellan Sjömossvägen och Sjömossen. Exakt placering och utformning är inte klart i dagsläget men det aktuella området tas upp i den parkplan som är under framtagande. Tanken är att det aktuella området ska kunna nås via gång- och cykelväg från ny bebyggelse inom planområdet.

I omgivningen finns ca 400 m norrut sport- och simhallen Heby Arena. I norra delen av tätorten finns elljusspår.

Den sydvästra delen av planområdet nyttjas vintertid som en populär pulkabacke av ortsbefolkningen inklusive skolor och förskolor på orten. Delar av detta område kommer att behålla samma markanvändning som idag.

5.3.5 HÄSTHÅLLNING

Nordväst och väster om planområdet finns det fastigheter med aktiv hästhållning. Verksamhetens art och omfattning måste beaktas i planarbetet för nya bostadsområden.

Allmänt gäller att ju fler djur det finns på en begränsad yta desto större påverkan på omgivningen eftersom mängden av allergen som sprids ökar med antalet hästar. Några få hästar ger oftast obetydlig störning medan ridskola eller travbana med många hästar och mycket aktivitet i omgivningen kan ge upphov till betydligt större spridning av allergener. I det här fallet gäller det ett fåtal hästar som finns inom närområdet.

Lokala förhållanden såsom avstånd, vind, topografi och vegetation påverkar hur stor omgivningspåverkan djurhållningen ger. Naturliga barriärer i landskapet såsom kullar, topografiska höjder och tät vegetation kan utgöra skydd mot störningar från djurhållning gentemot omgivningen.

På landsbygden bör djurhållning och dess omgivningspåverkan vara i högre grad acceptabel än i miljöer där sådan normalt inte förekommer. Eftersom aktuellt bostadsområde planläggs i utkanten av Heby tätort bedömer kommunen att antalet hästar inte utgör en större risk för spridning av allergener gentemot omkringliggande fastigheter och det nya bostadsområdet.

5.3.6 KULTURMILJÖ

Det finns kända fornlämningsområden inom planområdet.

En arkeologisk utgrävning genomfördes under juni 2022 då länsstyrelsen under tidigare utfört samråd (Lst dnr 431-8080-2020) påtalat behov av detta. Innan utförd utgrävning fanns kännedom om två fornlämningar inom planområdet. Utredningen resulterade i att en av de tidigare kända lämningarna fick bedömningen, inget antikvariskt. Utöver detta gjordes även fynd av ytterligare en lämning.

Fynden sammanfattas nedan:

L1944:1570 är av den antikvariska bedömningen "ingen antikvarisk bedömning". Den har inget skydd enligt kulturmiljölagen och inget skyddsområde.

L1944:1595 är skyddad enligt kulturmiljölagen och har ett skyddsavstånd på 30 meter omkring fornlämningen. Det krävs tillstånd för att rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning eller dess fornlämningsområde.

Fornlämning L2022:3475 är skyddad enligt kulturmiljölagen. Fornlämningen har inget skyddsavstånd.



Bild 5. Karta över fornlämningar inom planområdet.

Blå markering i kartan ovan utgör fornlämningsområdet för lämning L1944:1595. Utöver fornlämningsområdet innehar lämningen ett skyddsavstånd om 30 meter.

Grön markering utgör fornlämningsområdet för lämning L2022:3475. Lämning L2022:3475 innehar inget skyddsavstånd utöver lämningens område.

Fornlämningsområdena samt dess tillhörande skyddsavstånd skyddas i detaljplanen med bestämmelsen NATUR. En buffertzona på 30 meter runt lämningen L1944:1595 har lagts in för att säkerställa att kvarteretsmark inte placeras inom lämningens skyddsområde.

5.4 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

5.4.1 DETALJPLAN

Planområdet omfattar mark som idag är planlagd genom detaljplan DP 310 (laga kraft 2008) och detaljplaneändring DPä 310/325 (laga kraft 2010).

Genomförandetiden för dessa planer är utgången

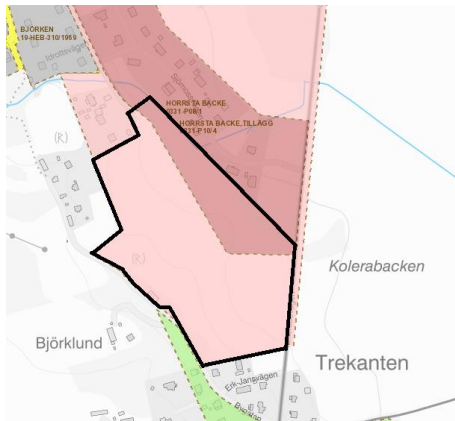


Bild 6. Utsnitt som visar befintlig plansituation med DP 388 markerad med svart. Den ljusrosa färgen motsvaras av DP 310 och den mörkrosa av DPä 310/325

Gällande planer har för det aktuella området bestämmelserna **Natur** och **Genomfart**. De delar av DP 310 och DPä 310/325 som ingår i området för DP

388 kommer att upphävas i samband med att DP 388 vinner laga kraft. De två kartutsnitten nedan avser att förtydliga dagens bestämmelser för området.

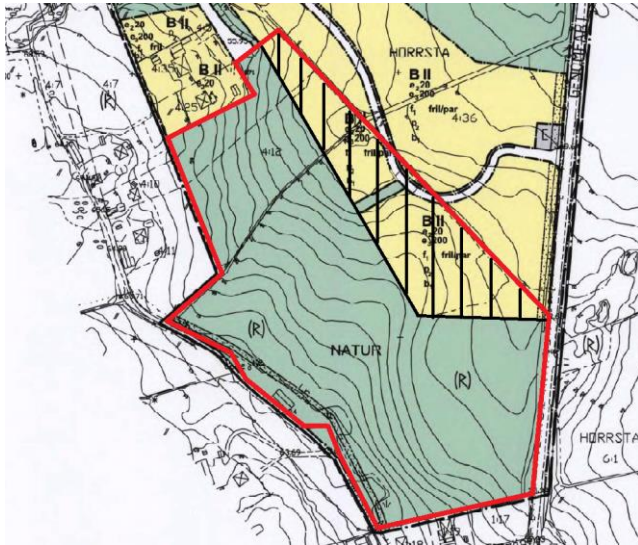


Bild 7. Utsnitt av DP 310 där röd linje visar planområdet för DP 388 och med svart skrafferat område visar den del av DP 310 som är ersatt av DPä 325/310 inom planområdet för DP 388.

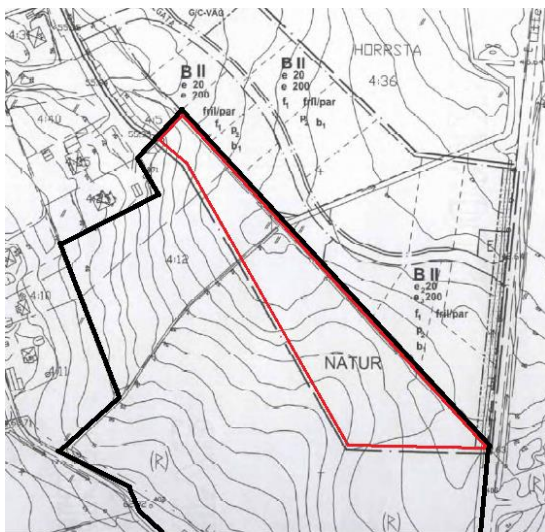


Bild 8. Utsnitt av DPä 325/310 där svart linje visar planområdet för DP 388 och det med rött inringade området avser visa den del av DP 388 som idag regleras med bestämmelsen Natur i enlighet med DPä 325/310.

Den nya plangränsen för DP 388 går längst med fastighetsgränsen och Byagatan på fastighet Horrsta 4:36. Detta innebär att del av DP 310 fortsatt kommer gälla inom två områden strax utanför plangränsen för DP 388. Dessa områden är planlagda som NATUR. Se bild nedan.

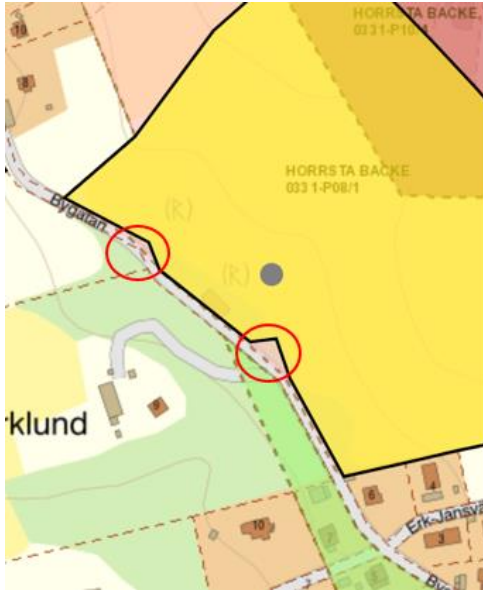


Bild 9. Gulmarkerat är fastighetsgränsen för Horrsta 4:36, rosa trekanter som är inringade hamnar utanför plangränsen för detaljplan 388 och kommer därmed att fortsatt råda enligt nu gällande plan DP 310, planlagda som natur.

5.4.2 ÖVERSIKTSPLAN

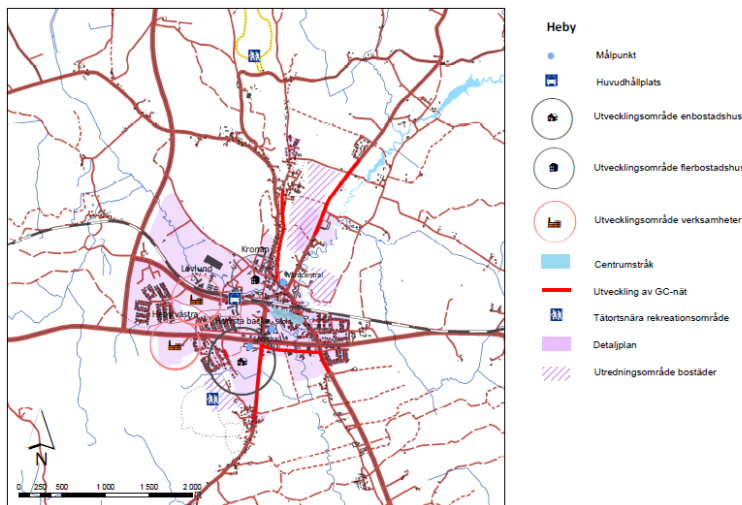
I gällande Översiktsplan, Kommunplan 2013 för Heby kommun beskrivs de riktlinjer som kommunen har angående markanvändning. I del 2 sida 9 under avsnitt 6 *Strategier för en växande landsbygdskommun* finns riktlinjerna:

- Kommunen arbetar för att skapa och bibehålla ett bra underlag för service och kollektivtrafik
- Plan- och markberedskap finns i de orter som anses strategiskt viktiga att utveckla
- Utöver utbyggnad i befintliga planområden söks lämpliga områden för förtätning inom orternas befintliga struktur.

I del 2 sida 24 under avsnitt 7 Riktlinjer för mark och vattenanvändning nämns specifikt för Heby tätort att:

- Ny bostadsbebyggelse bör förläggas till befintliga planområden. Idag finns exploateringsmark för småhus i området Horrsta backe.
- Utöver befintliga planområden bör man vid lokalisering av ny bostadsbebyggelse i mesta möjliga mån sträva efter att hitta lämpliga lägen för förtätning inom ortens befintliga struktur.

Då hela planområdet för DP 388 är beläget inom idag planlagd mark och är att betrakta som en fortsättning av utbyggnaden av Horrsta backe samt innebär en förtätning inom ortens befintliga struktur bedöms planförslaget vara i enlighet med översiktsplanens intentioner. Detaljplanen strider inte mot gällande



översiktsplan.

Bild 10. Utsnitt ur gällande översiktsplan som bland annat redovisar utredningsområden för ny bebyggelse samt detaljplanerad mark i Heby tätort.

5.4.3 RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

I Heby kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2018-2022 med utblick 2030 så beskrivs att invånarna i Heby kommun ökar. Riktlinjerna som kommunen tagit fram påtalar att det behövs nya bostäder i tätorten. Det behövs bostäder för att få Heby tätort samt hela kommunen att växa. I och med den ständigt förbättrande väginfrastrukturen krävs det även en utveckling inom bostadssituationen i Heby kommun. Enligt planen behövs planläggning för flerbostadshus och småhus i tätorten. Befolkningsutvecklingen inom Heby tätort visar på en ökande inflyttning (liksom för övriga tätorter inom kommunen). Statistik inhämtas varje år från SCB som visar att från 2017 har invånarna i Heby ökat med 118 personer (2823 personer i december 2020). Denna plan avser därför bemöta behovet (idag och nära framtid) avseende lägre bebyggelse som friliggande villor eller parhus.

5.5 RIKSINTRESSEN

Inom planområdet finns inga riksintressen.

5.6 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

5.6.1 JORDBRUKSMARK

I kommunens översiktsplan del 2 sida 22 under avsnitt 7 Riktlinjer för mark- och vattenanvändning finns riktlinjen:

- Brukningsvärd jordbruksmark, som inte ligger i direkt anslutning till någon av kommunens åtta orter eller i de särskilt utpekade kommunikationsstråken, ska så långt det är möjligt skyddas från exploatering.

Enligt miljöbalken (MB) 3 kap. 4 § är jord- och skogsbruk av nationellt intresse. Vidare framgår i samma paragraf att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I val av lokalisering för planläggning för ny bostadsbebyggelse är det nödvändigt att titta på hela Heby tätort och vilka förutsättningar för detaljplanering av ny bostadsbebyggelse som finns. I avsnittet Översiktsplan lyfts relevanta skrivelser i kommunens översiktsplan för planläggning av området. Översiktsplanen pekar ut tre så kallade utredningsområden för bostäder. Inget av dessa tre områden har bedömts utgöra ett förstahandsval av

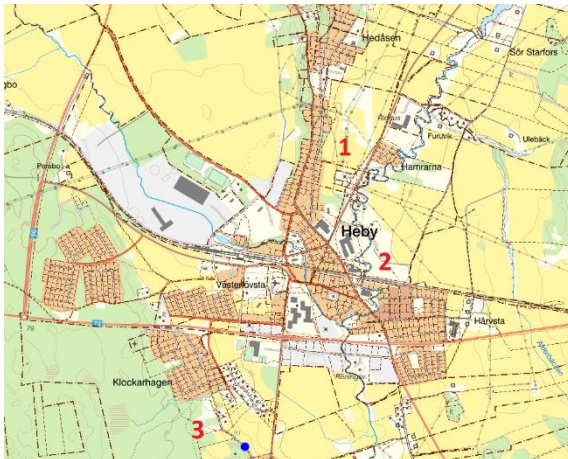


Bild 11. Kartutsnitt som visar Heby tätort med de tre utredningsområdena för ny bostadsbebyggelse som redovisas i kommunens översiktsplan (Kommunplan 2013)

detaljplanläggning för ny bostadsbebyggelse. Motivet till detta är att vid en jämförelse med det nu aktuella planområdet så finns det gällande de tre utredningsområdena ett flertal ofördelaktiga omständigheter. Nedan förklaras dessa i de tre utredningsområdena som i texten benämns område 1-3.

Område 1 är i likhet med det nu aktuella planområdet till stora delar jordbruksmark. Men inom detta område finns också en transformatorstation med tillhörande kluster av luftburna elledningar. Dessa är av flera skäl svåra att flytta alternativt gräva ner och ledningarna är i sig själva av ett stort allmänt intresse för elförsörjningen i området, både lokalt och regionalt. Vidare utgör stora delar av detta område en lågpunkt vilket innebär att området vid en väderhändelse med mycket nederbörd sannolikt drabbas av översvämning vilket gör att området strider mot plan- och bygglagens bestämmelser (2 kap. 2 §) om att markområden ska användas för de eller det ändamål som de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Område 2 är även fortsättningsvis ett område värt att titta vidare på för planläggning av ny bostadsbebyggelse. Dock har förstahandsvalet för ny planläggning inte fallit på detta område. Anledningen är läget nära järnvägen med de avstånd från järnvägen som behövs avseende risk (urspårningsolyckor och transport av farligt gods). Närheten till Dalabanan medför även bullerproblematik. Vidare ligger en betydande del av detta område inom Örsundaåns strandskyddszon och en luftburen elledning löper genom området. Området som tidigare varit lertäkt kommer sannolikt också behöva utredas gällande potentiella markföroreningar. Området har även en lokal topografi som bedöms som mer svårarbetad när det gäller uppförande av ny bostadsbebyggelse på platsen. Till sist kan även nämnas att avståndet till viktiga målpunkter i orten (såsom järnvägsstation, skola, idrottshall) bedöms som likvärdig eller sämre för detta område än det nu aktuella planområdet. En exploatering av området är förknippat med risk för kostnader som ett enskilt projekt har svårt att bära.

Område 3 bedöms idag inte längre som aktuellt att bebygga i och med att detta område, kallat Ved-Kalles, utgör ett bevarandevärd tåtortsnära rekreationsområde som förutom av privatpersoner också används av skola, fritidshem och förskolor på orten.

Ytterligare två lokaliseringar har identifierats, men inte heller något av dessa två anses som mer lämpligt att planlägga för bostäder. Dessa benämns område A och B

Område A är idag delvis planlagt som verksamhetsområde. Dock är bullersituationen problematisk med närhet till sågen (Setra trävaror) och Dalabanan. Område B har visat sig ha olämpliga geotekniska förutsättningar för ny bebyggelse.

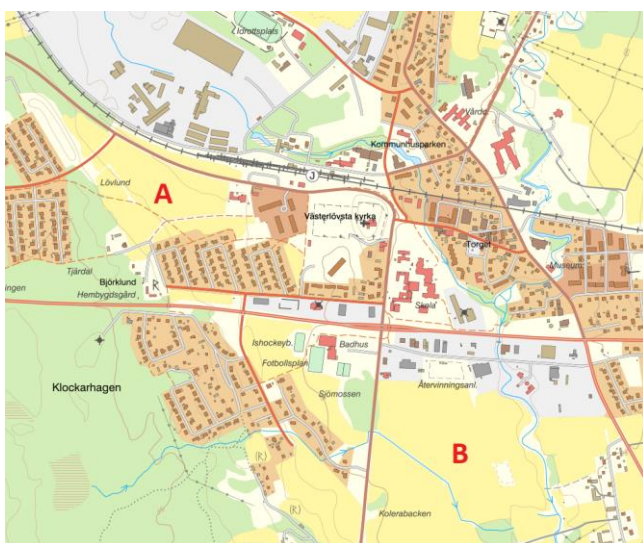


Bild 12. Kartutsnitt som visar områdena kallade A och B.

Då jordbruksmarken inom planområdet ligger i direkt anslutning till en av kommunens tätorter, att inga alternativa placeringar som bedömts som bättre

lämpade för ny planläggning av småhus i enlighet med översiktsplanens intentioner, samt att det är ett väsentligt intresse för orten att tillskapa ytterligare bostäder anses detta planområde som lämpligt att ta i anspråk för ny småhusbebyggelse.

Mark- och miljööverdomstolen har i en dom (P6258-20) funnit att mark som redan är planlagd som Natur redan prövats för annan användning än jordbruksmark, detta oavsett om marken ändå brukats för jordbruksändamål. Domstolen finner i detta mål att bestämmelsen om brukningsvärd jordbruksmark i 3 kap. 4 § miljöbalken inte utgör ett hinder mot antagande av en detaljplan där användningen allmän plats Natur ersätts till kvartersmark för bostäder.

5.7 MILJÖKVALITETSNORMER

5.7.1 LUFT

En kartläggning har gjorts över luftkvaliteten i Heby kommun under 2021 inom ramen för samverkansområdet Västmanlands luftvårdsförbund (2022). Heby kommun har få verksamheter med betydande luftkvalitetepåverkan och bebyggelsen är låg och utspridd till flera tätorter vilket verkar främjande för luftkvaliteten. En riskfaktor som kartläggningen uppmärksammar är dock den relativt höga andelen i kommunen som värmer upp sina hus med ved och pellets. Denna riskfaktor kan dock minimeras genom att elda på ett sätt där risken för utsläpp begränsas så mycket som möjligt.

5.7.2 VATTEN – GRUNDVATTEN OCH DAGVATTEN

Miljökvalitetesnormen för vatten innebär att sjöar och vattendrag ska uppnå god ekologisk- och kemisk ytvattenstatus. För grundvatten är miljökvalitetesnormen att grundvattnet ska ha god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status.

Weserdomen avkunnades 2015 och innebär ett strängare förhållningssätt avseende hur en försämring av vattenkvaliteten ska tolkas i ramdirektivet för vatten. Domen innebär kort sagt att en verksamhet eller en åtgärd inte får tillåtas om det finns risk för att den orsakar en försämring av en ytvattenförekomststatus. Ramdirektivet har implementerats i svensk miljölagstiftning i form av just miljökvalitetesnormerna. Då kommunen ansvarar för att normerna uppnås så blir miljökvalitetesnormerna hos recipienten styrande för bedömning övre huruvida normerna följs.

Aktuellt planområde ligger inom tillrinningsområde till grundvattenförekomsten Enköpingsåsen Heby-Härnevi, SE663485-156515. Grundvattenmagasinet har god kemisk och kvantitativ status och uppnår därmed miljökvalitetesnormerna för grundvatten.

Närmsta recipient, det vill säga, det vattendrag dit dagvatten och renat avloppsvatten från planområdet tillrinner, är Örsundaån (delsträckan Vansjön – Fjärdhundra). Vattendraget är klassat i Vatteninformationssystem Sverige (VISS).

I tabellen redovisas status och kvalitetskrav på Örsundaåns ekologiska och kemiska status:

Tabell 1. Status och kvalitetskrav på Örsundaån Vansjön - Fjärdhundra ekologiska och kemiska status.

Vattenförekomst: Örsundaån Vansjön - Fjärdhundra SE663969-156189						
Ekologisk:	Dålig	Otillfredsställande	Måttlig	God	Hög	Beslutad
Status			X			2021-05-20
Kvalitetskrav				X ¹		2017-02-23
Kemisk:	Uppnår ej god		God			Beslutad
Status	X					2017-05-05
Kvalitetskrav			X ²			2017-02-23

¹ Dispens till år 2027 pga. orimliga kostnader och otillräckligt lagstöd för nödvändiga åtgärder.

² Med undantag enligt HVMFS 2013:19 för halter av PBDE och kvicksilver. Anledning till undantaget är att det är tekniskt omöjligt att sänka halterna till god kemisk status.

Ekologisk status för aktuell förvaltningscykel 2 är ”**måttlig status**” till följd av övergödning. Konnektivitet bedöms som dålig och vattenförekomstens morfologiska tillstånd bedöms som sämre än god. Kvalitetskrav till 2027 är att uppnå god ekologisk status.

Kemisk ytvattenstatus för aktuell förvaltningscykel 2 är ”**uppnår ej god**” med avseende på gränsvärdena för de prioriterade ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PDBE). Kvalitetskrav är god kemisk ytvattenstatus. Avseende kvicksilver och PDBE är kvalitetskravet att halterna från december 2015 inte får öka.

Ammoniak, som tillhör gruppen särskilt förorenande ämnen har påträffats över gränsvärdet. Den höga halten ammoniak tros härröra från bland annat reningsverk, läckande gödsellagring och enskilda avlopp. Problemen med övergödning tros härröra från diffusa källor som enskilda avlopp, allmänna reningsverk och jordbruk.

En dagvattenutredning för planområdet har tagits fram med syftet att ge förslag på dagvattenhantering inom området. Dagvattenutredningen föreslår hantering av dagvatten som gör att möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för recipienten inte försämras. Och i sin tur, även grundvattenmagasinet, som recipienten har ytvattenkontakt med. Dagvattenutredningen har analyserat föroreningar utifrån Heby kommuns riktlinjer för dagvatten. Riktlinjens riktvärden är hämtade från rapporten, Förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp (Riktvärdesgruppen 2009). Riktvärdena används för att underlätta bedömningen av huruvida rening behövs, då det inte finns fastslagna riktvärden för föreningshalter för dagvatten.

I korthet visar dagvattenutredningen att föroreningsmängderna minskar eller är i samma nivå som befintlig situation för samtliga ämnen förutom nickel och BaP (Bensopyren) efter föreslagna dagvattenåtgärder. Ökningen av nickel är marginell, men kan delvis minskas genom att göra kloka materialval, även om trafik är den huvudsakliga källan. Ökningen av BaP är marginell och kan anses ingå i felmarginalen i beräkningen. Ytterligare rening utanför planområdet kommer ske på dagvattnet från området, varför mängden BaP kan förväntas minska ytterligare innan dagvattnet når recipienten (Örsundaån). PBDE, bromerat flamskyddsmedel är ett ämne som används för att fördröja och minska risken för spridning av brand. Ämnet tillsätts oftast i brandfarliga material

som till exempel i plast och textilier och är inte lösligt i vatten utan sprids via partiklar och dess spridningsväg är främst via atmosfärisk deposition. Hur PBDE sprids vidare via dagvattnet beror på markanvändningens hårdgörningsgrad snarare än den specifika verksamheten. Enligt en rapport från Svenska MiljöEmissionsData – på uppdrag av Naturvårdsverket (2018) utgör dagvatten en spridningsväg för PBDE att nå vattenrecipienter. Rapporten har undersökt spridningen för bland annat PBDE utifrån olika typer av markanvändning. PBDE sprids som mest vid industri och handelsplats. Markanvändningen, bostadsområde med mindre grönyta, bedöms inte bidra till lika stor spridning till vattenrecipienten. Bedömningen görs därför att markanvändningen inom planområdet ej innebär större risk för spridning av ämnet. Därtill regleras även i planen att 50 procent av fastighetsarean ska vara genomsläppligt. Mer om föreslagen dagvattenhantering för planområdet kan läsas i kapitel 5.8 Miljö under delkapitlet 5.8.3 Dagvatten.

Jordlagret på den norra delen av planområdet utgörs av lera och bedöms ge ett tillräckligt skydd för att förhindra att föroreningar påverkar grundvattenförekomsten negativt. I den södra delen av planområdet består jordlagret av isälvsediment vilket kan utgöra en större risk att föroreningar infiltreras till grundvattnet. Följande försiktighetsåtgärder bör beaktas för att minimera risken för negativ påverkan av grundvattnet och tillhörande miljö kvalitetsnormer.

Ledningsschakt som korsar dagvattenlösningar ska undvikas för att minska risken att föroreningar följer med ledningarna och vidare infiltreras till grundvattnet via dagvattenlösningarna. Att riskerna minimeras ska beaktas vid projektering av dagvattenanläggningar och VA-ledningar. Sala-Hebys miljöenhet förordar att garage utrustas med vatten/olja-rännor, där oljan samlas upp och lämnas till återbruk som farligt avfall.

I de fall pålning krävs inom planområdet ska stålplåtar fyllas med betong för att säkerställa att inga föroreningar kan nå grundvattnet. Kompletterande geoteknisk undersökning bör utföras för att säkerställa grundvattennivån vid pålning.

Riskutredningen som utfördes vid Horrsta Norra, norr om aktuellt planområde, anger att tiden under byggskedet innebär en risk för läckage från fordon och maskiner, samt risk vid hantering av bränslen, oljor och andra kemikalier att läcka till omgivande mark och vatten. Förutsatt att saneringsinsatser startas i tid bör ett mindre läckage hinna åtgärdas innan det når grundvattnet. Ansvarig entreprenör ska ha tillgång till den saneringsutrustning som krävs för att hantera ett utsläpp. Uppställning av tankar, arbetsfordon och förvaring inkl. hantering av större mängd miljöskadliga produkter ska ske på en väl avsedd plats där konsekvenser av eventuella utsläpp kan begränsas.

Anslutning till befintligt fjärrvärmenät förordas på grund av att det bidrar till att minska risken för spridning av föroreningar till grundvattnet.

5.7.3 BULLER

Enligt plan- och bygglagen, ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet. Buller har en negativ effekt på människors hälsa och livsmiljö. Därför ska bullernivåer utredas och vid behov åtgärder vidtas för att minska eventuell bullerproblematik.

I förordningen om trafikbuller finns riktvärden för buller. I 3§ som gäller buller från spårtrafik och vägar står angivet att buller från trafik inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsfasad.

Trafiken på Littersbovägen genererar ett begränsat buller som kommer att påverka bebyggelsen i planområdet. Med en årsmedeldygnstrafik på Littersbovägen om 245 fordon anses dock denna trafik inte utgöra ett problem för boendemiljön. Ytterligare bullerkällor i planens relativa närområde är riksväg 72 samt Heby såg (Setra). Dock bedöms avståndet till dessa inte föranleda ett behov av en närmare undersökning av bullersituationen.

En översiktlig beräkning av buller med ursprung från Littersbovägen har gjorts utifrån boverkets översiktliga metod. Vid den översiktliga bullerutredningen har en beräkning gjorts utifrån följande parametrar; trafikmängd, skyltad hastighet samt uppskattat avstånd mellan väg och mottagare.

Littersbovägen:

Skyltad hastighet: 70 km/h

Trafikmängd: 251-500 genomsnitt 375 per dygn

Avstånd till vägmitt (uppskattat närmsta värde): ca 20 meter

Resultatet av den översiktliga beräkningen visar att den närmaste nytillkommande fastigheten mot Littersbovägen utsätts för ungefär 56 dBA. Ungefär 56 dBA på Littersbovägen. Troligen kommer bullervärden inom stora delar av planområdet vara lägre än detta på grund av det ökade avståndet till Littersbovägen.

5.8 MILJÖ

5.8.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

En undersökning avseende strategisk miljöbedömning för plan har genomförts enligt 6 kap. miljöbalken (1998:808) för att undersöka om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap. 5 § MB). Därefter ska kommunen i ett särskilt beslut avgöra planens miljöpåverkan. Detta görs i samband med planens antagande (6 kap. 7 § MB).

Undersökningen utgår även från miljöbedömningsförordning (2017:966) som innehåller bestämmelser om miljöbedömningar enligt 6 kap. miljöbalken. Heby kommun har genomfört en undersökning om detaljplanen medför en betydande miljöpåverkan (6 kap. 6 § MB) och kommit fram till att denna detaljplan inte kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen tog ställning till

undersökningen under samrådet och delade kommunens bedömning, ärendebeteckning 402-686-2022.

5.8.2 STRANDSKYDD

Längs med det namnlösa vattendrag som löper i planområdets norra gräns råder 25 meters strandskydd.

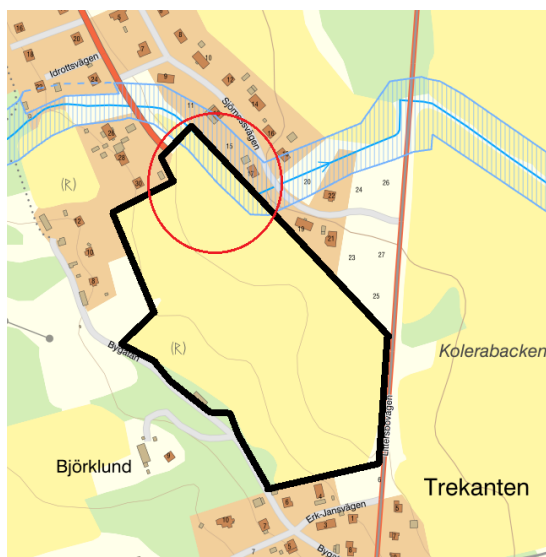


Bild 13. Kartutsnitt som visar den del av strandskyddszone som ligger inom planområdet. Svart linje markerar planområdet och med blå färg skrafferat område är den strandskyddade zone längs med det namnlösa vattendraget.

Det aktuella avsnittet av strandskyddszone som ligger inom planområdet omfattar i stort sett endast åkermark. Detta begränsar redan idag den allmänrättsliga tillgången till området. Brukad åkermark har vidare generellt en relativt låg grad av biologisk mångfald. Längst med planområdet norra gräns lämnas en yta med naturmark som i planen planläggs med användningen NATUR. Denna yta utgör stora delar av det området som inom plangränsen berörs av strandskydd. Detta innebär att strandskyddet till stora delar kan kvarstå. Den naturmark som lämnas längst med planområdets norra gräns bidrar till att säkra en fri passage för att skydda miljön för de arter som lever där. Det bidrar också till att skapa en grön kil mellan befintlig och tillkommande bebyggelse som planen möjliggör. Vattendraget och de öppna diken med dess slänter undviks och den allmänna tillgången till naturremsan längst med diket säkras.

Eftersom inga alternativa placeringar som bedömts som bättre lämpade för ny planläggning av småhus i enlighet med översiktsplanens intentioner finns, samt att det är ett väsentligt samhällsintresse för orten och kommunen att tillskapa ytterligare bostäder, anses detta planområde som lämpligt att ta i anspråk för ny småhusbebyggelse. Den del av strandskyddszone som ligger inom planområdet och är upplagt som kvartersmark upphävs med stöd av miljöbalken 7 kap. § 18c 5, det vill säga att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

5.8.3 DAGVATTEN

En dagvattenutredning har tagits fram med syftet att ge förslag på dagvattenhantering inom planområdet. Detta för att undvika att en exploatering leder till en situation med ökat flöde jämfört dagens situation samt att vägleda och möjliggöra för att ny bebyggelse inte drabbas av skador.

Dagvattenutredningen syftar också till att säkerställa att möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer (MKN) för recipienten (Örsundaån) inte försämras.

Dagvattenutredningen utgår från Heby kommuns framtagna riktlinjer för dagvatten (Riktlinjer för dagvatten i Heby kommun, HebyFS 2012:14) som påtalar fyra allmänna riktlinjer:

- Dagvatten ska renas och fördröjas så nära källan som möjligt: Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) på fastighetsmark ska i första hand prioriteras.
- Dagvatten ska utgöra en positiv resurs i landskapet: Dagvatten ska avledas ytligt. Dagvattenlösningarna ska i första hand göras synliga och estetiskt tilltalande samt integreras i parker och rekreationsområden som mångfunktionella ytor. Lågstråk ska bevaras obebyggda. Grönytor ska ligga lägre än byggnader och vägar så att dagvattnet kan avrinna på ytan vid extrema nederbördstillfällen.
- Dagvatten ska omhändertas så att det inte orsakar problem i andra områden.
- Dagvatten får inte medföra att recipientens status försämras eller att gällande miljö kvalitetsnormer inte uppnås.

Dagvattenutredningen visar att 477 m³ behöver fördröjas inom planområdet beräknat enligt Svenskt vattens publikation P110. De 477 m³ fördelar sig på 380 m³ för kvartersmark och 97 m³ för Idrottsvägens förlängning. Omhändertagande av dagvatten på kvartersmark ska ske proportionellt utifrån vilken andel av kvartersmarkens yta som framtida fastigheter var och en utgör.

Dagvattnet från kvartersmarken föreslås hanteras i LOD-lösningar (lokalt omhändertagande av dagvatten). LOD innebär att dagvattnet i största mån ska omhändertas lokalt i gröna, öppna lösningar så att dagvattnet synliggörs. Exempel på LOD-lösningar är vegetationsklädda tak, olika genomsläppliga beläggningar såsom grus- och gräsarmering, diken med gräs eller makadam som utgör lågpunktslinjer där trög avledning av dagvatten sker. Takvatten kan ledas via stuprör, utkastare och ränndalar till lågpunktslinje alternativt grönytor eller planteringar på kvartersmarken. Takvatten kan även samlas upp i regntunnor. Lågpunktslinjen kan med fördel ha låg lutning så att takvattnet hinner infiltrera ned i det anlagda jord- och/eller makadamlagret. Dagvatten från resterande del av kvartersmarken kan även ledas mot lågpunktslinjen. Vid större regn leder lågpunktslinjen dagvattnet bort från hus mot lokalator alternativt mot grönytor. I grönytorerna anläggs lågpunktslinjer som kan avleda det dagvatten som inte kan/hinner infiltrera i jord- och/eller makadamlagret

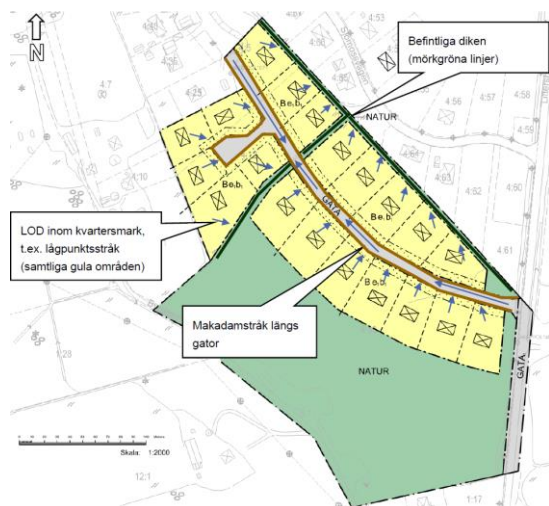


Bild 14. Förslag på placering av åtgärder för dagvattenhantering inom planområdet. Exakt placering av åtgärder inklusive dagvattenstråk bestäms i framtida detaljprojektering. Observera att kartutsnittet inte utgörs av granskningsförslagets plankarta.

Sedan planförslaget var ute på samråd har placeringen av kvartersmarken och vägdragning flyttats söderut inom planområdet. Detta till trots görs bedömningen att dagvattenutredningens slutsatser kan tillämpas då markanvändningen till sin helhet fortsatt är den samma.

Dagvatten från gatan inom planområdet föreslås hanteras i makadamstråk som anläggs på båda sidor av gatan för att få tillräcklig fördröjningskapacitet.

Efter att erforderlig fördröjningskapacitet har uppnåtts för dagvatten från kvartersmark och gata avrinner dagvattnet vidare till befintliga diken inom planområdet för ytterligare fördröjning och rening innan vattnet leds vidare mot recipient.

Mer precis placering av föreslagna dagvattenlösningar bestäms vid framtida detaljprojektering.

Genom att anlägga byggnader högre än omkringliggande mark säkerställs att vatten inte tillrinner och skadar byggnader vid skyfallstillfällena. Dagvatten rinner vid skyfall till våtmarken Sjömossen. Gator inom planområdet föreslås utgöra sekundära avrinningsvägar där dagvattnet kan rinna av ytligt vid större regn och leds vidare mot via dike vidare till Sjömossen.

För att säkerställa att vatten från naturmarken inte tillrinner tomterna föreslås att ett avskärande dike placeras i sydväst om tomterna närmast naturmarken inom planområdet. Det finns även eventuellt behov av ett avskärande dike vid den sydvästra plangränsen (Se bild). Detta behöver undersökas vidare vid byggnation. De avskärande diken samlar upp vattnet och leder det vidare till befintligt dike i bevarad naturmark inom planområdet.

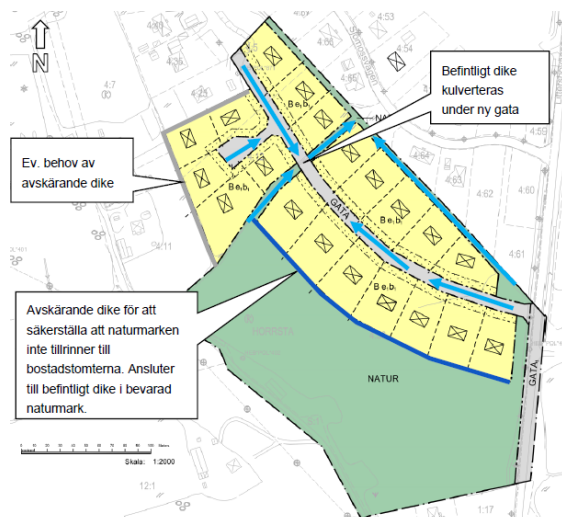


Bild 15. Förslag på sekundära avrinningsvägar (ljusblå pilar) inom planområdet.

För att säkerställa att dagvatten inte tillrinner och skadar byggnader inom eller omkring planområdet vid skyfall föreslås sekundära rinnvägar gå mot befintligt dike i bevarad naturmark. Avskärande dike (mörkblå linje) rekommenderas anläggas i naturmark sydväst om tomterna så att dagvatten inte tillrinner tomterna vid skyfall. Det finns ev. även ett behov av ett avskärande dike vid grå linje. Observera att kartutsnittet inte utgörs av granskningsförslagets plankarta. Bland annat fastigheter och byggnader är endast illustrationer.

5.9 HÄLSA OCH SÄKERHET

5.9.1 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING, EROSION, SKRED, OCH RAS

Den risk som planområdets berörs av gällande översvämning är den som kan ske vid ett eventuellt skyfall. Översvämningsrisken vid ett skyfall inom och omkring planområdet idag har analyserats. Ett regn på 50 mm, vilket motsvarar SMHI:s definition av ett skyfall under 1 timme. Vid en sådan nederbörd uppstår inga vattensamlingar inom planområdet och ingen större risk för översvämning föreligger. Ingen översvämningsrisk kan heller ses för omkringliggande områden med undantag för Sjömossen. Mer om detta finns att läsa i kapitel 5.8 Miljö delkapitel 5.8.3 Dagvatten.

Planområdet ligger inte inom utpekat riskområde för ras, skred eller erosion.

5.10 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes inför det att planförslaget var ute på samråd 2021. Av den översiktliga geotekniska utredningen bedömdes leran i området vara normal – till överkonsoliderad. Leran bedömdes som tillräckligt konsoliderad för att kunna grundlägga mindre hus på.

Som ett komplement till den översiktliga undersökningen genomfördes en fördjupad geotekniks utredning mellan samråd och granskning - under 2023.

Detta gjordes för att kartlägga de geotekniska förutsättningarna för planområdet på en mer detaljerad nivå.

Jorden i området består, under ett tunt lager av mulljord, av siltig eller sandig lera på friktionsjord. Mulljorden har mäktighet på cirka 0,3 meter i borrhöjderna, slitiga leran har mäktighet på cirka 0,0 till 11,8 meter med 1,8 till 4,4 torrskorpa. Utifrån tidigare och nu utförda undersökningar har området indelats efter lerdjup och markens byggbarhet enligt bilden nedan.

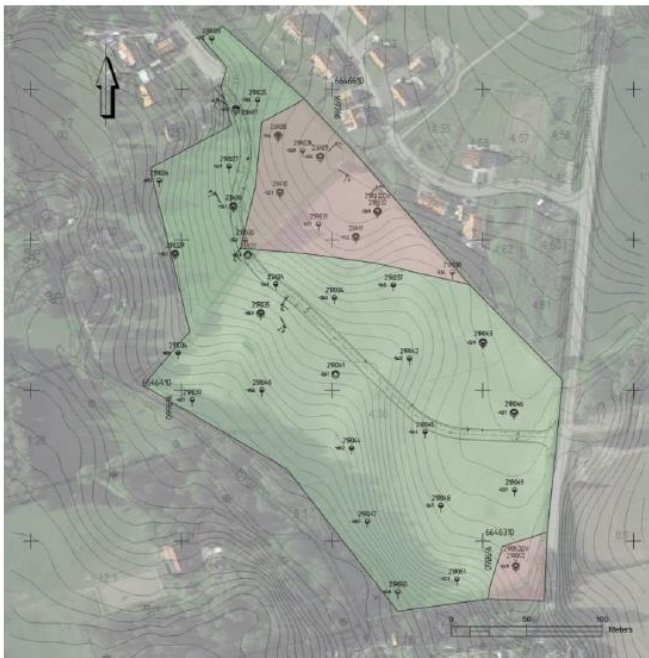


Bild 16. Bild över planområdet med färg efter markens byggbarhet.

Gröna området i ovan bild har god byggbarhet och röda är med något sämre. Leran är mäktigast i norra långsidan av utredningsområdet och södra hörnet vid Littersbovägen, i övriga delar är lerans mäktighet cirka 0–4 meter och består av torrskorpelera.

Leran inom planområdet bedöms ha en:

- Densitet på 1,65 till 1,79 t/m³
- Vattenkvot mellan 44 och 51%
- Kornflyttgräns mellan 51 och 54%
- Låg odränerad skjuvhållfastheten (20–40 kPa)
- Leran är normalkonsoliderad till över konsoliderad
- Leran bedöms vara mellansensitiv

En utfyllnadshöjd på maximalt 1,5 meter bedöms kunna vara möjlig inom planområdet om en slänt på 1:2 anläggs i naturmarken. Bostäderna ska inte byggas närmare än 10 meter från släntkant mot naturmarken.

Marken bedöms som stabil och lera har en tjock torrskorpa inom hela området. Endast det röda utmärkta området i bild 16 bedöms ha ett tjockare lerlager som innebär att det där råder risk för sättningar vid utfyllning upp till 1,5 meter. Denna

risk bedöms dock kunna hanteras genom att en liggtid på 6 månader tillämpas innan byggnader uppförs. Perioden om 6 månader kan reduceras om peglar installeras och sätningen mäts under förloppet.

Marken bedöms kunna hantera en utfyllnadshöjd på 1,5 meter inom kvartersmark för bostäder om en slänt på 1:2 anläggs i naturmarken. Detta undersöks vidare vid byggnation. Bostäderna ska inte byggas närmare än 10 meter från släntkant mot naturmarken.

Radonundersökningar har utförts. Dessa visar att jorden är så pass tät att marken är naturligt radonsäker.

5.11 SOCIALA

5.11.1 BARN

Den viktigaste kvaliteten för barn ur samhällsplaneringsperspektiv är tillgänglighet till platser för lek, skola och aktiviteter. Att dessa platser kan nås på ett säkert sätt är därför av stor vikt. En anslutning till befintligt gång- och cykelstråk mot grönytor, Heby arena och eventuellt kommande område för lek samt de centrala delarna av orten är särskilt betydelsefullt för barn.

Kommunen har riktlinjer för kommunala lekplatser och naturliga lekmiljöer som bland annat anger att barn inte bör ha längre än 300 meters gångavstånd till närmsta lekplats eller naturlig lekmiljö. I den kommande parkplanen pekas området mellan Sjömossvägen och Sjömossen ut som ett potentiellt område för ny lekplats.

Ett styrdokument kallat Riktlinjer för säkra skolvägar är under framtagande av Heby kommun. I det dokumentet nämns att gång- och cykelvägar av god standard (bredd, belysning, separering, skyltning mm) samt väl markerade övergångsställen och cykelöverfarter samt låga hastigheter är viktigt för att skapa säkra skolvägar. Dock är exempelvis hastighetssättning samt utformning av farthinder och övergångsställen inte något som regleras i detaljplaner. Det som detaljplaneändringen möjliggör avseende tillgänglighet och säkra skolvägar är en gång- och cykelväg som ansluter planområdet norrut mot bland annat Heby skola.

5.12 TEKNIK

5.12.1 VATTEN OCH AVLOPP

Heby tätort får sitt dricksvatten från Heby vattenverk. Planområdet ligger till större delar inom verksamhetsområdet för det kommunala vatten- och avloppsnetet. För att omfatta hela planområdet behöver verksamhetsområdet justeras något vilket föregås av ett politiskt beslut.

5.12.2 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.

Avfallshantering regleras inte i detaljplanen utan i efterföljande bygglov. Sophantering löses av fastighetsägaren.

VafabMiljö ansvarar för avfalls- och latrinhanteringen i Heby kommun. I Östervåla finns en återvinningscentral. Återvinningsstation finns ca 500 m från planområdet vid Industrivägen.

VafabMiljö bör kontaktas tidigt i projekterings- och bygglovsfasen gällande placering, angöring och dimensionering.

5.12.3 VÄRME, EL OCH BREDBAND

Fjärrvärmenät finns på orten som ägs av Sala-Heby Energi AB. Området ligger inom nätområde som ansvaras för av Sala Heby Energi Elnät AB. Vid grävningsarbete ska alltid Ledningskollen.se användas för att fastställa var och om det finns ledningar. En yta avsedd för tekniska anläggningar såsom nätstationer för eldistributionen har införts i plankartan.

Bredbandsnät finns utbyggt i orten av flera kommersiella aktörer.

5.12.4 POSTUTDELNING

Vid nybyggnation av villor/radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. Kontakt med PostNord ska ske gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

5.13 TRAFIK

5.13.1 GATUNÄT, GÅNG OCH CYKELVÄGAR

Den planerade bebyggelsen kommer att trafikförsörjas genom en förlängning av Idrottsvägen genom området med anslutning mot Littersbovägen (statlig väg 830). Planområdet trafikförsörjs bäst genom en förlängning av idrottsvägen genom en anslutning till Littersbovägen, statlig väg 830. Detta för att inte öka trafikbelastningen på lokalgatan Sjömossvägen som har en befintlig anslutning till Littersbovägen. Den i planområdets föreslagna anslutning till väg 830 kan i och med realiseringen av pågående detaljplanarbetet med DP 394, Horrsta Norra även komma att trafikförsörja detta område. Därför anses en ytterligare anslutning till väg

830 som önskvärt för att inte belasta det redan befintliga vägnätets befintliga anslutning till väg 830 Littersbovägen, med den tillökning av trafik som planen kan innebära.

En ansökan om avtal med trafikverket krävs för att realisera en ny anslutning till väg 830. Detta görs innan planen antas.

En förprojektering av den nya lokalgatan har genomförts under våren 2023 (Sweco, KS 2023/46) med syftet att utreda den lämpligaste placeringen av lokalgata. Lokalgatan har justerats och optimerats för att uppnå en godtagbar standard utifrån massbalans, tillgänglighet, kostnad och de krav som ställs i VGU (vägar och gators utformning). Lokalgatan planeras att vara 7 meter bred och löpa från Idrottsgatans vändplats till att ansluta mot Littersbovägen. Markytan inom området ligger högre i sydväst och sjunker mot nordost, med en kuperad terräng. Utredningen visar på hur lokalgatan bör följa de befintliga höjdkurvorna, med en viss justering för att följa VGU's (Vägars och gators utformning) krav.

Sättningsberäkningar har genomförts som visar på att sättningar mellan ca 5-7 cm kan förväntas för planerad konstruktion. Jordlagerföljden i läge för de högsta bankerna består till stor del av torrskorpelera och friktionsjord och sättningsförloppet bedöms då vara relativt kort (någon till några månader). Baserat på beräkningen föreslås tidig utläggning av vägen, vilket innebär att vägbanken byggs upp utan hårdgjord yta. Därefter följs sättningar upp och när dessa avstannat görs eventuella justeringar och asfaltering.

Vidare redovisar utredningen att planerad vägkonstruktion uppfyller stabilitetskraven för permanent konstruktion.

Planförslaget möjliggör att befintligt gångstråk ansluter till Sjömossvägen norrifrån via bland annat underfart riksväg 72, Heby arena och Sjömossen förlängs ned genom planområdet mot Byvägen för att därifrån nå Ved-Kalles rekreativområde, Trekanten och även ytan som vintertid används som ett populärt område för pulkaåkning.



Bild 17. Kartutsnitt som illustrerar den förlängning av befintlig gångstråk som planförslaget möjliggör. Observera att de föreslagna ytorna för nya bostäder samt Idrottsvägens förlängning inte redovisas på kartutsnittet.

5.13.2 BILTRAFIK

Boende i området Klockarhagen, som ligger söder om väg 72 och väster om Heby Arena, samt även framtida möjliga invånare i detaljplanen för Horrsta Norra (DP 394, ytan väster om Heby arena) som ska ta sig med bil mot de centrala delarna av tätorten och riksväg 72 kommer att vid ett förverkligande av planförslaget kunna ta två alternativa vägar. Antingen via befintlig del av Idrottsvägen-Tegelvägen eller via Idrottsvägens förlängning-Littersbovägen.

Är syftet att nå de centrala delarna av tätorten alternativt åka riksväg 72 västerut är sannolikt Tegelvägen det mest attraktiva alternativet. Är syftet att nå riksväg 72 österut skulle även Idrottsvägens förlängning-Littersbovägen kunna vara en alternativ färdväg. Eftersom Idrottsvägens förlängning i enlighet med planförslaget öppnar upp en ny alternativ väg för boende i Klockarhagen samt även framtida möjliga invånare i detaljplanen för Horrsta Norra (DP 394) att nå Littersbovägen går det att förvänta sig ett ytterligare tillskott av trafik längs Idrottsvägen.

Vid en mätning av alternativa avstånd mellan korsningen Idrottsvägen-Backbovägen till korsningen riksvägen 72-Littersbovägen-Skolgatan via Idrottsvägens förlängning alternativt via Tegelvägen är sträckan via Idrottsvägens förlängning betydligt längre (ca 1250 meter jämfört med 730 meter via Tegelvägen).



Bild 17. Till vänster redovisas möjliga vägar för biltrafik mot de centrala delarna av tätorten och väg 72 samt söderut på Littersbovägen.

Färdavstånd mellan korsning A och korsning B illustreras i den högra bilden, med två olika färdvägar. Färdavstånd via Tegelvägen (grön linje) är 730 meter och avståndet via Idrottsgatan/Littersbovägen (svart linje) är 1250 meter. Syftet med kartan är att visa hur befintlig trafik får ytterligare en färdväg från bostadsområdet.

Parkering för ny bebyggelse ska lösas inom den egna fastigheten. Exakt placering löses i samband med detaljprojektering och bygglov.

5.13.3 KOLLEKTIVTRAFIK

Heby tätort trafikeras av Uppland lokaltrafik (UL) och Mälardalstrafik.

Mälartåget trafikerar sträckan Uppsala-Sala med stopp i Heby och Morgongåva. Framöver planerar Mälardalstrafik att sträckan ska förlängas till Västerås utan att resenärer ska behöva byta tåg.

Mellan Uppsala och Sala trafikerar busslinje 848. Busslinje 225 trafikerar från Heby mot Fjärdhundra och Enköping, busslinje 865 trafikerar mot Tärnsjö och Östervåla samt busslinje 867 mot Tärnsjö och Östervåla via Huddunge.

Närmsta befintliga hållplatser från planområdet sett finns vid Heby vattentorn, Heby station samt Heby torg.

5.13.4 GATUNAMN

Den planerade gatusträckningen genom området föreslås få namnet Idrottsvägen då den aktuella sträckningen är att betrakta som en förlängning av den befintliga Idrottsvägen. Fastigheterna inom planområdet kommer förslagsvis att adresseras som Idrottsvägen.

6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Vid upprättandet och genomförandet av detaljplanen ska Heby kommun ansvara för:

- Framtagande av detaljplan
- Upphandling och anläggande av allmän plats samt dess framtida drift och underhåll.
- Upphandling och genomförande av åtgärder avseende vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar
- Avtalstecknande avseende anslutning av blivande lokalgata till den allmänna vägen 830 (statlig väg) med Trafikverket.
- Ansökan om fastighetsbildning avseende bostadsfastigheterna.

Köparna ansvarar för alla exploateringsåtgärder på kvartersmark. Anslutning till vatten och avlopp sker på köparnas initiativ i samråd med kommunen.

Köpeavtal ska reglera dagvattenhantering (LOD) inom respektive fastighet. Köpeavtalet ska även reglera uppställningsplats under exploatering med syfte att minimera risken att farliga vätskor läcker och påverkar grundvattnet.

Inga övriga avtal behöver tecknas för genomförandet av detaljplanen.

Elbolaget avses köpa marken för transformatorstation. Avtal gällande detta ska slutas innan planens antagande.

6.1 **FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR**

6.1.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Planområdet omfattar fastigheterna Horrsta 4:5, 4:12 och 4:36 och utgör ett område om cirka 62 000 m². Fastigheterna ägs av Heby kommun.

Ca 20 fastigheter avsedda för bostadsbebyggelse kommer att avstyckas.

Nedanstående fastighetsrättsliga åtgärder vilka berör avstyckning och fastighetsreglering kräver ansökan om lantmäteriförrättning och behandlas i enlighet med fastighetsbildningslagen av lantmäterimyndigheten.



Bild 18. Plankarta med de olika markanvändningarna markerade med siffrorna 1-6 för beskrivning av fastighetsrättsliga konsekvenserna

Tabell 2. Tabell över förändrad fastighetsfördelning

Nummer	Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
1	Horrsta 4:5, 4:12 och 4:36	Del av Horrsta 4:5, 4:12 och 4:36, om cirka 29 879 m ² , som ligger inom planområdet planläggs som allmän plats (gata och natur) med kommunalt huvudmannaskap. Denna mark föreslås läggas till Horrsta 4:36.
2,3,4,5	Horrsta 4:5, 4:12 och 4:36	Del av Horrsta 4:5, 4:12 och 4:36 om cirka 31 667 m ² , föreslås att avstyckas för bostadsändamål. Nybildade fastigheter föreslås att säljas till intressenter
6	Horrsta 4:5, 4:12 och 4:36	Del av Horrsta 4:36, om cirka 100 m ² , som ligger inom planområdet planläggs som kvartersmark (tekniska anläggningar) och föreslås att avstyckas.

Angränsade fastigheter till planområdets fastigheter: Horrsta 4:5, 4:12 och 4:36, har gränslinjer i medelkvalité och vissa har gränser med låg kvalitet. På uppdrag

av kommunen har Metria varit ute och kontrollerat samt mätt in gränspunkter (12 april 2022). Lantmäteriet har därefter justerat fastighetsgränser i registerkartan efter de gränspunkter som Metria dokumenterat.

Nya gränser kommer att skapas i god kvalitet i och med fastighetsbildning av planområdet.

6.2 TEKNISKA FRÅGOR

6.2.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Heby kommun kommer att ansvara för vidare projektering och anläggning av dagvattenlösning inom områden utanför kvartersmark.

Heby kommun kommer att ansvar för vidare projektering och anläggning av gata inom planområdet.

Heby kommun kommer att ansvara även för gång- och cykelvägen som planeras att gå inom planområdet, på del av naturmarken.

6.3 EKONOMISKA FRÅGOR

6.3.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Den övergripande principen för området är att kommunen ska erhålla full kostnadstäckning för sina utlägg och uppkomna kostnader för området. Kommunen erhåller intäkter från försäljning av mark för bostadsbyggnation inom planområdet samt via planavgift vid bygglov.

Kommunen står för samtliga förrättningskostnader kopplande till genomförandet av detaljplanen. Inom området finns initiala kommunala kostnader för anläggande av allmän plats. Dessa kostnader finansieras av intäkter från markförsäljning.

Drift och underhåll av allmän plats inom detaljplanen bekostas av skattemedel.

Detaljplanen bedöms ha positiva ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Kostnader kommer att uppkomma avseende nya ledningsdragningar inom området avseende VA-anläggningar. Drift- och förvaltningskostnader kommer att uppkomma avseende detta som kommer att belasta VA-kollektivet. VA-kollektivet kommer att erhålla intäkter i form av anläggningsavgifter genom VA-taxa och bruksavgifter.

Kostnader för Sala Heby energi AB kommer att uppkomma avseende nya ledningsdragningar inom området för el och fjärrvärme, anläggande av transformatorstation och inköp av mark. Drift- och förvaltningskostnader kommer att uppkomma avseende detta. SHE kommer att erhålla intäkter via anläggningsavgifter samt tillkommande bruksavgifter.

6.3.2 PLANAVGIFT

Planavgift för bebyggelse inom planområdet ska tas ut.

6.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR

6.4.1 TIDPLAN

Samråd genomfördes 2022-01-28 – 2022-02-27

Granskningsfas Q4 2023

Antagande Q1 2024

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Mark- och planeringsenheten

POSTADRESS: Heby kommun 744 88 Heby

BESÖKSADRESS: Tingsgatan 11 TFN 0224-360 00

E-POST information@heby.se WEBBPLATS www.heby.se