

Detaljplaneändring för Ol-Jansberget,
del av Hov 4:1

DPä 395/90

Heby kommun, Uppsala län

Samrådsredogörelse

Samrådet

Samrådstid för planförslaget var under perioden 2020-07-03 – 2020-08-30. Förslaget har tillställts samrådskretsen genom utskick och kungörelse i Uppsala Nya Tidning 2020-07-03 samt varit tillgängligt på kommunens webbplats.

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

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Bygg- och miljönämnden
- Räddningstjänsten Sala Heby
- Trafikverket
- Tekniska enheten
- Villaägarna Sala Heby
- Vafab Miljö
- Vattenfall eldistribution AB
- Skanova
- Upplands Energi, elnät
- Liden Data Internetwork AB
- Ellevio
- Kommunala pensionärsrådet
- PostNord
- Hyresgästföreningen
- Östervåla utvecklingsråd
- Hebyfastigheter AB
- Hebygårdar
- PRO Heby
- AT Installation
- Huddunge Telekom ekf
- IP Only
- Sala Heby Energi AB (brev)
- Ägare till berörda fastigheter i och intill planområdet (kända sakägare).

- MARK OCH PLANERING -

2021-06-17

Dnr 2020/29
DPä 395/90

Efter samråd om planförslag enligt utökat planförfarande 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 **22** yttranden har inkommit.

Nedanstående instanser har inkommit med yttranden:

- Bygg- och miljönämnden
- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen
- Sala Heby Energi Elnät AB
- Skanova
- Tekniska enheten
- Trafikverket
- Upplands Energi, elnät
- Vafab Miljö
- Östervåla Harbo Socialdemokratiska förening

12 yttranden från fastighetsägare har under samrådet inkommit på förslaget. Dessa yttranden tillsammans med yttrandet från Östervåla Harbo Socialdemokratiska förening är identiska med undantag för mindre ändringar och tillägg. Huvudtexten redovisas bara för yttrandet från fastighetsägare till Hov 4:161, medan ändringar och tillägg redovisas för varje ytterligare yttrande. Ett samlat bemötande av yttrandena redovisas tillika endast för yttrandet från fastighetsägare till Hov 4:161.

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

Bygg- och
miljönämnden

Fastighet Hov 4:1. Samrådsyttrande över förslag till detaljplan för DPä 395/90 Ol-Jansberget, del av Hov 4:1

Bygg- och miljönämnden har inget att erinra mot det redovisade ändringsförslaget och dess utförande utan anser att de ändringar som sker är väl motiverade och utformade.

Kommentar

Noteras

Lantmäteriet

Ändring av detaljplan för DPä 395/90 Ol-Jansberget, del av Hov 4:1

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-06-29) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

- MARK OCH PLANERING -

2021-06-17

Dnr 2020/29
DPä 395/90

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Enligt Boverket kan det bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Detta innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. När ändringen har vunnit laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller. Enbart en del av ett planområde, som i detta fall, kan således inte ändras utan att hela planområdet tas upp i ändringsplanen.

Under processen att ändra en detaljplan behöver det vara tydligt för alla berörda vad ändringen avser och hur ändringen skiljer sig från den ursprungliga planen. Enligt Boverket bör det alltid övervägas att ersätta planen med en ny istället för att ändra den. Många beslut om ändringar kan leda till att plansituationen blir svåröverskådlig.

Delar av planen som bör förbättras

EXPLOATERINGSAVTAL

I planbeskrivningen anges att ram- eller exploateringsavtal ska upprättas mellan Heby kommun och framtida exploatör eller byggherre, men inget ytterligare anges om innehållet.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

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.

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.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Planekonomin är något knapphändigt redovisad i planbeskrivningen och skulle kunna utvecklas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Det står i planbeskrivningen att Heby kommun ansvarar för att erforderlig fastighetsbildning sker. Det kan förtydligas att fastighetsbildningsförrättning initieras genom att en ansökan skickas till lantmäteriet.

Av den fastighetsrättsliga genomförandebeskrivningen framgår att

- MARK OCH PLANERING -

2021-06-17

Dnr 2020/29
DPä 395/90

allmän platsmark ska läggas till en kommunal gatufastighet. Vidare redogörelse kring vilka möjligheter som finns med kvarterensmarken saknas, t.ex. att bostäder kan avstyckas. Det framgår inte heller vad som fastighetsrättsligt ska ske med det område som lagts ut för tekniska anläggningar.

Kommentar**ÄNDRING AV DETALJPLAN**

Det aktuella området där ändringarna gäller och som framgår av plankartan ska ses som en ändring av gällande DP 90. Utklipppet under plankartan där området markeras på DP 90 är tänkt att underlätta den förståelsen. Då ändringarna omfattar endast ett mindre delområde av DP 90 har det dock bedömts som mer rationellt att endast rita upp den del där ändringarna införs. För att förstå vilka bestämmelser i DP 90 som upphör att gälla inom området för DPä 395/90 finns i planbestämmelserna underrubriken Upphävda bestämmelser där de upphävda bestämmelserna framgår.

Det är kommunens synsätt och avsikt att DP 90 ändras genom tillkomsten av DPä 395/90. Det är alltså inte fråga om ett tillägg till DP 90. Kommunen gör bedömningen att eftersom bestämmelserna B, GATA och NATUR redan är prövade i DP 90 är det endast ändringarna som prövas. Detta förklarar bland annat skrivelsen i plan- och genomförandebeskrivningen s. 3 under Planprocessen att "en ändring bör läsas ihop med underliggande detaljplan för att få en komplett bild av vad som gäller för platsen".

EXPLOATERINGSAVTAL

Planhandlingarna kommer att utvecklas och kompletteras utifrån Lantmäteriets yttrande

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Planhandlingarna kommer att utvecklas och kompletteras utifrån Lantmäteriets yttrande

FASTIGHETSRETTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Planhandlingarna kommer att utvecklas och kompletteras utifrån Lantmäteriets yttrande

Länsstyrelsen

Samråd om detaljplan för DPä 395/90 Ol-Jansberget, del av Hov 4:1, Heby kommun, Uppsala län

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt samråd om undersökning enligt 6 kap 6 § miljöbalken.

- MARK OCH PLANERING -

2021-06-17

Dnr 2020/29
DPä 395/90**Syftet med planförslaget**

Syftet med detaljplaneändringen är att ändra dragning av lokalgatan i området samt ändra byggnadshöjden samt byggrätten så att möjlighet finns att uppföra sammanbyggda hus istället för friliggande hus.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området.

Undersökning

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

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

*Kommentar**Noteras*

Sala Heby Energi
Elnät AB

**Yttrande ang Förslag till ändring av detaljplan för
DPä 395/90 Ol-Jansberget, del av Hov 4:1**

Östervåla ligger utanför Sala Heby Energi Elnät ABs nätområde och har således Ej något att erinra.

Kommentar

Noteras med tillägget att Sala Heby Energi AB ansvarar för fjärrvärme inom Östervåla tätort. Sala Heby Energi AB kommer och med det att få del av granskningsförslaget.

Skanova

Ändring av detaljplan DPä 395/90 Ol-Jansberget, del av Hov 4:1**Bakgrund**

Skanova AB (Skanova) har tagit del av förslag till plan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sitt nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova utgår från att nödvändiga åtgärder i telenät till följd av

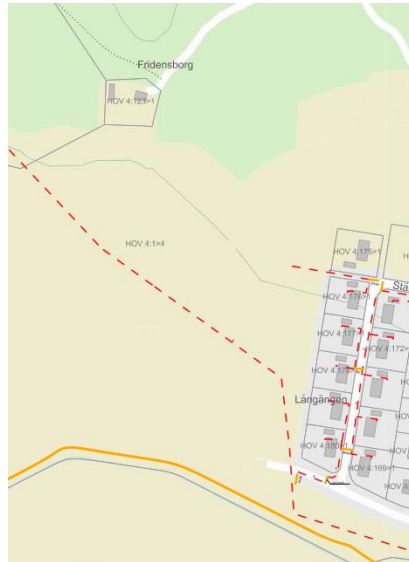
- MARK OCH PLANERING -

2021-06-17

Dnr 2020/29
DPä 395/90

planförslaget kommer att framgå av planhandlingarna.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>



Kommentar

Kommunen noterar att Skanova generellt förutsätter att den som initierar att telekablar flyttas eller skyddas också bekostar åtgärderna.

Planhandlingarna kommer att uppdateras gällande nödvändiga åtgärder i telenät samt en uppdatering av grundkartans teckenförklaring med symbol för teleledning.

Underlag har tillsänts kommunen och grundkartan uppdaterades med detta 2020-06-24 vilket även framgår av informationen i grundkartans teckenförklaring.

Skanova meddelade via e-post den 2020-12-18 att teleledningen som korsar planändringsområdet är tagen ur drift.

Tekniska enheten

Samrådsyttrande gällande detaljplaneändring DPä 395/90 Ol-Jansberget, del av Hov 4:1, Östervåla tätort

Tekniska enheten har emottagit samrådshandlingar för detaljplaneändring DPä 395/90 Ol-Jansberget. Enligt Boverkets information på kunskapsbanken ska endast konsekvenser av *ändringen* beaktas i detaljplanarbetet.

Vid granskning har noterats att dagvattenfrågan behandlas mycket kortfattat. Inte heller andra frågor, som är kopplade till dagvatten, utredes nämnvärt, såsom översvänningsrisk samt höjdsättning av byggnader, markavvattningsföretagets bestämmelser, miljökvalitetsnormer och geohydrologi.

- MARK OCH PLANERING -

2021-06-17

Dnr 2020/29
DPä 395/90

Under rubriken *Dagvatten* hänvisas kortfattat till kommunens riktlinjer till dagvatten och framförs argumentet att ”Planändringen innebär en marginell förändring av andelen hårdgjord yta jämfört med vad gällande detaljplan DP 90 anger.

Kommunens ansvar för tätorterna, medborgarnas väl samt för miljön inom kommunen motiverar dock att frågorna inkluderas.

Tekniska enheten ser i allmänhet ett problem med äldre detaljplaner där moderna krav inte har ställts med motivering att endas ändringen ska beaktas. Vid interna diskussioner i kommunen har även framkommit att synen på detta som ett problem delas av andra funktioner i kommunen. Förslagsvis tas detta upp till diskussion och en policy utarbetas där moderna krav ställs vid allt arbete med detaljplaner. Kostnaden för detta kan till exempel delas av kommunen och planintressenten med kommunens övergripande ansvar enligt stycket ovan som motivering.

Kommentar

Ändringar av en detaljplan görs för att anpassa planen till nya förhållanden utan att pröva markens lämplighet på nytt vilket innebär en tids- och kostnadsbesparing. En förutsättning för att kunna ändra en detaljplan är dock att ändringen följer syftet med detaljplanen.

Det är Mark- och planeringsenhetens synsätt att detaljplaneändringar många gånger är en framkomlig väg. Att i sådana fall trots detta i tidigt skede (innan samråd och granskning) ändå besluta att ta fram en ny detaljplan och pröva lämpligheten på nytt ytterst är en fråga för politiken att ta ställning till. I och med planuppdraget har politiken tagit ställning till att detaljplanen i första hand ska prövas som en ändring. Vidare har Länsstyrelsen i sitt yttrande inte funnit anledning att ge synpunkter utifrån PBL 11 kap. 10 §.

Mark- och planeringsenheten anser dock att den ändrade byggrätten inom kvartersmarken (B) påkallar ett behov av att undersöka markens geotekniska förutsättningar närmare samt att utreda dagvattensituationen. Planhandlingarna kommer att utvecklas och kompletteras gällande geotekniska förutsättningar och dagvattenhantering.

Trafikverket

Samråd gällande ändring av detaljplan för Ol-Jansberget, del av Hov 4:1, Heby kommun, Uppsala län

Trafikverket har inget att erinra i ärendet.

Kommentar

Noteras

**Upplands Energi,
elnät**

Ändring av detaljplan DPä 395/90 Ol-Jansberget, del av Hov 4:1

Upplands Energi har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

- MARK OCH PLANERING -

2021-06-17

Dnr 2020/29
DPä 395/90

Kommentar	<p>Notering: Vi vill delta tidigt i utförandeprocessen för eventuell samordning och framförhållning. <i>Yttrandet noteras med tillägget att tidiga kontakter gällande utförande och samordning av anläggande av ledningar i första hand ska ske med Heby kommuns tekniska enhet.</i></p>
Vafab Miljö	<p>Yttrande angående: Samråd, Detaljplaneändring Ol-Jansberget, del av Hov 4:1, DPä 395/90, Östervåla tätort, Heby kommun, Uppsala län</p> <p>VafabMiljö har tagit del av rubricerat ärende och har följande synpunkter på planförslaget. Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med Heby kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges ”Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny-och ombyggnation”. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser. Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering. Avfall bör sorteras i miljöbod, skåp, bottentömmande behållare eller motsvarande, som utöver rest- och bioavfall även inrymmer utsortering av förpackningsmaterial, glas och tidningar. Kommunalförbundet VafabMiljö ska kontaktas under bygglovs-/projekteringsfas för att säkerställa att avfallshanteringen går att utföra korrekt.</p>
Kommentar	<p><i>Noteras med tillägget att avfallshanteringen i enlighet med yttrandet ska hanteras i bygglovs- och projekteringsfas.</i></p>
Östervåla Harbo Socialdemokratiska förening	<p>Remissvar Förslag till ändring av detaljplan</p> <p>DPä 395/90 Ol-jansberget, del av Hov 4:1, Heby tätort [Östervåla tätort kommunens anm.], Heby kommun, Uppsala län</p> <p>Östervåla Harbo Socialdemokratiska förening har tagit del av ovanstående förslag. Efter diskussioner med många av de boende i närområdet vill vi anföra följande:</p> <p><i>Se vidare yttrande fastighetsägare till Hov 4:161</i></p> <p><i>Sista stycket formuleras följande:</i> Risken kan bedömas som mycket stor att, om planändringen genomförs, så kommer den att överklagas till högre instans med de förseningar och fördröningar detta innebär.</p>
Kommentar	<p><i>Se kommentarer till yttrandet från fastighetsägare till Hov 4:161</i></p>
Fastighetsägare till Hov 4:161	<p>Svar på förslag till ändring av detaljplan</p> <p>DPä 395/90 Ol-Jansberget, del av Hov 4:1 Heby tätort [Östervåla tätort kommunens anm.], Heby kommun, Uppsala län</p>

- MARK OCH PLANERING -

2021-06-17

Dnr 2020/29
DPä 395/90

I det brev vi fått från er står att:

”Huvudsyftet med detaljplaneändringen är att ordna en mer kostnadseffektiv dragning av lokalgator i området. Ett ytterligare syfte med detaljplaneändringen är att ändra byggrätten så att möjlighet finns att uppföra sammanbyggda hus samt hus i upp till två våningar. Idag regleras byggrätten för kvartersmark med bestämmelser om friliggande hus i en våning. I bakgrunden finns en situation där behovet och efterfrågan av andra boendeformer än villor i Östervåla tätort har ökat.”

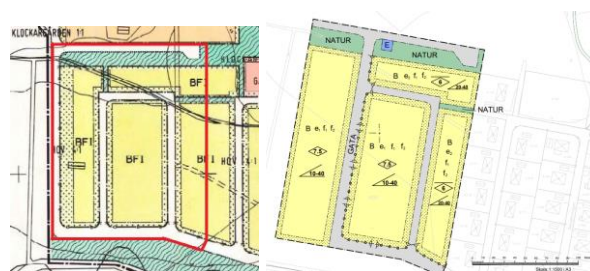
Dessa nämnda syften är inte hållbara argument för att få ändra den nu gällande planen.

Ni har dessutom dragit in en matargata i bostadsområdet.

DP 90 som kommunfullmäktige tog beslut om 1975 har, precis som detaljplan 236 Lundaområdet, en tydlig uppbyggnad med matargator (uppsamlingsgator) som ansluter till entrégator (lokalgator) för att inte få in trafik i villaområden.

Matargatan Långängsvägen i Ol-Jans området är tänkt leda trafik förbi Rubanksvägen, Stämjärnsvägen samt den entrégata som berörs i ert förslag och ansluta till de flerfamiljsbostäder som i den gällande detaljplanen skall byggas norr om det område som berörs av samrådet.

Denna matargata har dessutom en avskild gång och cykelväg.



Den kostnadseffektivitet man beskriver i planändringsförslaget kommer med största sannolikhet att bli en kostnadsökning då den besparing som görs är i storleksordningen 1 miljon kronor och medför att minst 18 av de planlagda småhustomterna inte kommer att kunna säljas.

I den nu gällande planen finns det 24 attraktiva tomter med bra läge. Den ändring av byggrätt från friliggande bostäder i ett plan till sammanbyggda och hus upp till två våningar är helt onödig då det i dagsläget redan finns ett område avsett för flerbostadshus av den typen norr om DPä 395/90 Ol-Jansberget.

I det nämnda området finns det idag möjlighet att bygga flerbostadshus med

- MARK OCH PLANERING -

2021-06-17

Dnr 2020/29
DPä 395/90

byggrätt till en yta av

11 100 kvm BTA, detta motsvarar mer än 150 lägenheter på 70 kvm. Den byggrätt som tillkommer om planändringen blir genomförd är ytterligare 10 500kvm BTA, nästan en fördubbling av nuvarande yta. Det kommer med största sannolikhet aldrig behövas den mängden lägenheter i området.

Om vi läser dokumentet ” Kommunplan 2013 del 2” på sidan 27 mittenspalten andra stycket som berör bostäder i Östervåla så står det:

”Bostäder

Ny bostadsbebyggelse bör förläggas till befintliga planområden. Idag finns, förutom strötomter, exploateringsmark för småhus i områdena Lunda och Mårtsbo. *Exploateringsmark för småhus samt flerbostadshus finns vid Ol-Jansberget.* 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.”

Detta innebär att det enligt kommunplanen skall finnas tomter för båda dessa typer av byggnation, något som i dagsläget finns i gällande detaljplan. En ändring i planen kan vara lämplig. Det är att beteckningen BF1 ändras, på samma sätt som anges för tomterna i detaljplan 236 Lundaområdet, till att erbjuda möjlighet för byggnation av friliggande tvåplanshus där upp till 25 procent av tomtarealen får bebyggas. Detta kan motiveras med att kommunen tidigare gett bygglov till ett flertal småhus i två plan på Ol-Jans området.

Det förslag ni har tagit fram kommer att påverka de villaägare som bor mot DPä 395/90 Ol-Jansberget. När de köpte sina hus visste att det fanns en detaljplan med villor. Med er föreslagna ändring kommer de att få flerbostadshus som grannar. De kommer även att få trafiken på matargatan ca. 60 meter närmare än i nuvarande detaljplan.

Om planändringen genomförs som den beskrivs i samrådshandlingarna så kommer den att överklagas till högsta instans.

Kommentar

Ett av syftet med detaljplaneändringen är att skapa flexibilitet så att kommunen kan svara mot dagens och framtidens behov av nya bostäder i Östervåla tätort. Det är viktigt för både ortens och kommunens utveckling att utbudet av boendeformer speglar efterfrågan. Vidare är det också viktigt att kommunen tänker långsiktigt och strategiskt så att det finns mark redo för bebyggelse den dag området för flerbostadshus i gällande detaljplan (DP 90) är utbyggt. Gällande detaljplan (DP 90) togs fram i mitten på 1970-talet och erbjuder inte i tillräckligt stor utsträckning de byggrätter som det idag finns stor efterfrågan på.

- MARK OCH PLANERING -

2021-06-17

Dnr 2020/29
DPä 395/90

2018 tog konsultföretaget Ramboll fram en bostadsmarknadsundersökning åt kommunen. I undersökningen pekar mäklare och hyresvärdar på att det i Östervåla tätort framför allt finns en efterfrågan från unga som flyttar hemifrån (hyresrätter 1-2 rum), pensionärer från kommunen (bostadsrätter och hyresrätter 3-4 rum) samt unga familjer (villor från företrädesvis befintligt bestånd, ej nyproduktion). Det är kommunens bedömning att de byggrätter som blir till genom planändringen är minst lika attraktiva och säljbara som de byggrätter som DP 90 i dag ger för området.

De föreslagna byggrätterna i planändringen är utformade så att olika hustyper kan uppföras. Det betyder att friliggande hus (villor), radhus, kedjehus och flerfamiljshus kan uppföras med stöd av samma planbestämmelser. Flexibiliteten skapar möjlighet för intresserade exploatörer att kunna uppföra och erbjuda boenden som marknaden efterfrågar, utan att behöva vänta på att ändra eller ta fram nya detaljplaner. För att minimera kontrastverkan mot befintlig bebyggelse i öster är planbestämmelserna utformade så att endast hus motsvarande en våning (villor, kedjehus, radhus) kan uppföras närmast befintlig bebyggelse. Planhandlingarna kommer att kompletteras och utvecklas där konsekvenserna av de nya föreslagna byggrätterna beskrivs och förklaras närmare.

I och med att en exploatör nu påbörjat en exploatering i enlighet med befintlig byggrätt för flerbostadshus omedelbart norr om området för DPä 395/90 har frågan om gatudragningar aktualiserats. Kommunen har i samband med den aktuella exploateringen uppmärksammat den långa dragningen av anslutningsgatan runt villaområdet som DP 90 anger. Att ändra gatudragningen enligt DPä 395/90 skulle innebära en minskning av den totala gatulängden med ca 250 meter och en kostnadsbesparing på ca 2 miljoner kronor. Denna kostnadsbesparing är en förutsättning för att den påbörjade exploateringen inte ska gå med ekonomisk förlust för kommunen och därmed ta skattepengar i anspråk.

Att huvudgatan i planändringsförslaget flyttas österut innebär att den kommer att dras igenom bebyggelsen, inte runt den. Förutom den kostnadsbesparing som nämns ovan speglar detta också nya ideal i samhällsplaneringen. Den nya dragningen kompletterat med säkerhetshöjande åtgärder skapar en tryggare och en mer estetiskt tilltalande gatumiljö. Viktigt ur säkerhetshöjande perspektiv är en separat gång- och cykelväg likt nuvarande lösning på Långsängsvägen kombinerat med utfartsförbud mot gång- och cykelvägen för att minimera och reglera korsande utfarter.

Ett förverkligande av intentionerna i DPä 395/90 kan komma att innebära en trafikökning jämfört med vad som hade blivit fallet vid en exploatering i enlighet med DP 90. Planändringsförslaget är flexibelt (se kommentar ovan gällande byggrätter). Det betyder att framtidsscenarioet avseende

- MARK OCH PLANERING -

2021-06-17

Dnr 2020/29
DPä 395/90

trafiksituationen ser olika ut beroende på vad som i slutändan kommer att uppföras. I händelse av en lägre exploatering med i första hand villor och parhus så överstiger inte trafikvolymerna den som en villabebyggelse enligt gällande DP 90 skulle generera. I händelse av en högre exploatering med inslag av radhus och flerbostadshus ökar trafikvolymen jämfört med vad en exploatering i enlighet med gällande DP 90 skulle generera. Eftersom trafiksäkerheten är en viktig fråga som berör de boende både i befintliga och tillkommande bostäder kommer kommunen ta ett helhetsgrepp kring frågan. Kommunen kommer i det arbetet titta på möjligheten att ordna säkerhetshöjande åtgärder såsom till exempel farthinder av olika slag. Dock regleras sådana åtgärder vanligtvis inte i detaljplaner vilket betyder att detta arbete kommer att ske parallellt vid sidan av detaljplanearbetet. Planhandlingarna kommer att kompletteras och utvecklas avseende trafiksituationen.

Det är kommunens bedömning att planändringen följer översiktsplanens (ÖP, Kommunplan 2013) intentioner. Enligt ÖP (del 2, s. 26-28) pekas området ut för utvecklingsområde för enbostadshus och flerbostadshus. ÖP (del 2, s. 27) anger vidare att "ny bostadsbebyggelse bör förläggas till befintliga planområden". Kommunens bedömning att planläggningen följer ÖP:s intentioner delas även av Länsstyrelsen.

Beslutade detaljplaner gäller tills de upphävs, ersätts eller ändras. Det betyder att det inte är ovanligt med detaljplaner som har en genomförandetid som är utgången sedan många år, liksom fallet är med DP 90. Eftersom förutsättningarna och behoven ändras blir äldre detaljplaner ofta inaktuella avseende byggrätternas utformning. Att (som i det här fallet) ändra en detaljplan för att svara mot nya behov är något som kommunen genom det så kallade planmonopolet har möjlighet till om kommunen så vill eller önskar.

Fastighetsägare till
Hov 4:133**Remissvar****Förslag till ändring av detaljplan**

DPä 395/90 Ol-jansberget, del av Hov 4:1, Heby tätort [Östervåla tätort kommunens anm.], Heby kommun, Uppsala län

Se vidare yttrande fastighetsägare till Hov 4:161

Sista stycket formuleras följande:

Sammanfattningsvis:

- Ändring av lokalgatan till genomfartsgata avstyrkes p.g.a. kraftigt försämrade trafiksäkerhet och att någon kostnadsbesparing för kommunen sannolikt inte kan uppnås
- Ändring så att det ges möjlighet att bygga friliggande tvåplanshus där upp till 25 % av tomtarealen får bebyggas tillstyrkes

- MARK OCH PLANERING -

2021-06-17

Dnr 2020/29
DPä 395/90

- Kommentar* *Se kommentarer till yttrandet från fastighetsägare till Hov 4:161*
- Fastighetsägare till Hov 4:160 **Remissvar**
Förslag till ändring av detaljplan
DPä 395/90 Ol-jansberget, del av Hov 4:1, Heby tätort [Östervåla tätort kommunens anm.], Heby kommun, Uppsala län
Se vidare yttrande fastighetsägare till Hov 4:161
- Kommentar* *Se kommentarer till yttrandet från fastighetsägare till Hov 4:161*
- Fastighetsägare till Hov 4:162 tillika Hov 4:24 **Svar på förslag till ändring av detaljplan**
DPä 395/90 Ol-jansberget, del av Hov 4:1, Heby tätort [Östervåla tätort kommunens anm.], Heby kommun, Uppsala län
Se vidare yttrande fastighetsägare till Hov 4:161
Sista stycket formuleras följande:
Om planändringen genomförs som den beskrivs i samrådshandlingarna så kommer den att överklagas till högre instans
- Kommentar* *Se kommentarer till yttrandet från fastighetsägare till Hov 4:161*
- Fastighetsägare till Hov 4:163 **Svar på förslag till ändring av detaljplan**
DPä 395/90 Ol-jansberget, del av Hov 4:1, Heby tätort [Östervåla tätort kommunens anm.], Heby kommun, Uppsala län
Se vidare yttrande fastighetsägare till Hov 4:161
Sista stycket formuleras följande:
Om planändringen genomförs som den beskrivs i samrådshandlingarna så kommer den att överklagas till högre instans
- Kommentar* *Se kommentarer till yttrandet från fastighetsägare till Hov 4:161*
- Fastighetsägare till Hov 4:166 **Svar på förslag till ändring av detaljplan**
DPä 395/90 Ol-jansberget, del av Hov 4:1, Heby tätort [Östervåla tätort kommunens anm.], Heby kommun, Uppsala län
Se vidare yttrande fastighetsägare till Hov 4:161
Sista stycket formuleras följande:
Om planändringen genomförs som den beskrivs i samrådshandlingarna så kommer den att överklagas till högsta instans
- Kommentar* *Se kommentarer till yttrandet från fastighetsägare till Hov 4:161*

- MARK OCH PLANERING -

2021-06-17

Dnr 2020/29
DPä 395/90**Svar på förslag till ändring av detaljplan**Fastighetsägare till
Hov 4:167

DPä 395/90 Ol-jansberget, del av Hov 4:1, Heby tätort [Östervåla tätort kommunens anm.], Heby kommun, Uppsala län

*Se vidare yttrande fastighetsägare till Hov 4:161**Sista stycket formuleras följande:*

Om planändringen genomförs som den beskrivs i samrådshandlingarna så kommer den att överklagas till högsta instans

*Kommentar**Se kommentarer till yttrandet från fastighetsägare till Hov 4:161*Fastighetsägare till
Hov 4:168**Svar på förslag till ändring av detaljplan**

DPä 395/90 Ol-jansberget, del av Hov 4:1, Heby tätort [Östervåla tätort kommunens anm.], Heby kommun, Uppsala län

*Se vidare yttrande fastighetsägare till Hov 4:161**Sista stycket formuleras följande:*

Om planändringen genomförs som den beskrivs i samrådshandlingarna så kommer den att överklagas till högsta instans

Tillägg:

Som granne instämmer jag helt till vad som står i detta brev. Vill också tillägga att ett bygge av flerbostadshus skulle bidra till flera boende och flera besökande än vad som är planerat om det byggs villor. Vilket innebär mycket mer biltrafik som är en fara för områdets lekande barn.

*Kommentar**Se kommentarer till yttrandet från fastighetsägare till Hov 4:161.**Säkerheten kring Långsängsvägen kommer att beaktas genom att en separat gång- och cykelväg anläggs och att kommunen är medveten om att fartdämpande åtgärder kan komma att bli aktuellt. Fartdämpande åtgärder i området är något som kommunen kan komma att ta ett helhetsgrepp kring som ett arbete vid sidan av detaljplanarbetet. Det är dock viktigt att här poängtera att fartdämpande åtgärder inte regleras i detaljplaner.*Fastighetsägare till
Hov 4:169 och Hov
4:180**Svar på förslag till ändring av detaljplan**

DPä 395/90 Ol-jansberget, del av Hov 4:1, Heby tätort [Östervåla tätort kommunens anm.], Heby kommun, Uppsala län

*Se vidare yttrande fastighetsägare till Hov 4:161**Tillägg:*

Vi på Stämjärnsvägen 28 motsäger oss det nya förslaget till detaljplan och vidhåller att den gamla detaljplanen ska gälla, på att det enbart byggs enplanshus på området BF1 högsta byggnadshöjd 5,5 m.

Av säkerhetsskäl tycker vi att matargatan till Pilab's lägenheter ska gå på

- MARK OCH PLANERING -

2021-06-17

Dnr 2020/29
DPä 395/90

utsidan av den förlängning av bostadsområde som planeras.

Sista stycket formuleras följande:

Om planändringen genomförs som den beskrivs i samrådshandlingarna så kommer den att överklagas till högsta instans

Kommentar

Se kommentarer till yttrandet från fastighetsägare till Hov 4:161

Fastighetsägare till
Hov 4:176

Svar på förslag till ändring av detaljplan

DPä 395/90 Ol-jansberget, del av Hov 4:1, Heby tätort [Östervåla tätort kommunens anm.], Heby kommun, Uppsala län

Se vidare yttrande fastighetsägare till Hov 4:161

Sista stycket formuleras följande:

Om planändringen genomförs som den beskrivs i samrådshandlingarna så kommer den att överklagas till högre instans

Tillägg:

Som boende på Stämjärnsvägen 20 håller jag med till fullo ovanstående!

Vill dock tillägga att man bör diskutera säkerheten på vägarna även i det nuvarande området i och runt stämjärnsvägen. Våra barn cyklar och leker i området (naturligtvis cyklas det även bland vuxna), det är redan i dagsläget mycket biltrafik i området och cykelvägar som i det skymda löper rakt ut eller korsar bilvägarna utan några som helst varningsskyltar eller farddämpande åtgärder. Att belasta området med ytterligare bil och cykeltrafik känns direkt ogenomtänkt.

Vill även förtydliga att en ändring av detaljplanen, som sannolikt skulle innebära att sammanbyggda hus förs upp där det idag är tanken att bygga villor, skulle i mitt tycke förstöra landskapsbilden på ett sätt jag anser vara oacceptabelt. När jag köpte min villa på Stämjärnsvägen 20, visste jag om nuvarande detaljplanering, hade föreslagen ändring varit gällande hade jag aldrig köpt den villan.

Kommentar

Se kommentarer till yttrandet från fastighetsägare till Hov 4:161.

Säkerheten kring Långsängsvägen kommer att beaktas genom att en separat gång- och cykelväg anläggs och att kommunen är medveten om att farddämpande åtgärder kan komma att bli aktuellt. Farddämpande åtgärder i området är något som kommunen kan komma att ta ett helhetsgrepp kring som ett arbete vid sidan av detaljplanearbetet. Det är dock viktigt att här poängtera att farddämpande åtgärder inte regleras i detaljplaner.

Idag utgörs området av brukad åkermark vilket betyder att dagens landskapsbild kommer att påverkas vid en exploatering, oavsett om det som byggs blir villor, radhus eller flerbostadshus. Kommunen är medveten om att de nya föreslagna byggrätterna som möjliggör även för radhus och (i delar av området) även flerbostadshus kommer att förändra

- MARK OCH PLANERING -

2021-06-17

Dnr 2020/29
DPä 395/90

landskapsbilden jämfört med vad en exploatering i enlighet med gällande detaljplan DP 90 hade inneburit. Dock anser kommunen att planändringsförslaget är anpassat efter omgivande bebyggelse och inte har en negativ inverkan på landskapsbilden.

Fastighetsägare till
Hov 4:178

Svar på förslag till ändring av detaljplan

DPä 395/90 Ol-jansberget, del av Hov 4:1, Heby tätort [Östervåla tätort kommunens anm.], Heby kommun, Uppsala län

Se vidare yttrande fastighetsägare till Hov 4:161

Sista stycket formuleras följande:

Om planändringen genomförs som den beskrivs i samrådshandlingarna så kommer den att överklagas till högre instans

Kommentar

Se kommentarer till yttrandet från fastighetsägare till Hov 4:161

Fastighetsägare till
Hov 12:1

Svar på förslag till ändring av detaljplan

DPä 395/90 Ol-jansberget, del av Hov 4:1, Heby tätort [Östervåla tätort kommunens anm.], Heby kommun, Uppsala län

Se vidare yttrande fastighetsägare till Hov 4:161

Sista stycket formuleras följande:

Om planändringen genomförs som den beskrivs i samrådshandlingarna så kommer den att överklagas till högsta instans

Kommentar

Se kommentarer till yttrandet från fastighetsägare till Hov 4:161

För Mark- och planeringsenheten

Erik Mörtzell

Planarkitekt