

Förslag till ändring av detaljplan
DPä 395/90 Ol-Jansberget, Östervåla tätort
Heby kommun, Uppsala län

Granskningsutlåtande

Granskning

Granskningstiden har varit mellan 2021-06-21 – 2021-08-11. Underrättelse om granskning har skickats till kända sakägare och remissinstanser. Underrättelsen har bland annat innehållit information om att planhandlingarna är tillgängliga på kommunens webbplats med adress dit samt vart man kan vända sig för att få planhandlingarna skickade till sig i pappersform.

Planändringen har varit på samråd 2020-07-03 – 2020-08-30 och ett informationsmöte om detaljplanen har hållits 2020-12-09 där berörda sakägare fått möjlighet att ställa frågor om planändringen direkt till handläggare.

Planändringen genomförs med utökat förfarande på grund av att sakägarkretsen inte med säkerhet har gått att fastställa. I och med det har underrättelse om granskning även kungjorts i Uppsala Nya Tidning.

Följande har delgivits underrättelse om granskning:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Mark- och planeringsenheten (markansvariga)
- Bygg- och miljönämnden
- Tekniska enheten
- Räddningstjänsten Sala-Heby
- Trafikverket
- Villaägarna Sala-heby
- VafabMiljö
- Vattenfall Eldistribution AB
- Skanova
- Upplands Energi
- Sala Heby Energi AB
- Liden Data Internetnetwork AB
- Ellevio

- MARK OCH PLANERING -

2020-10-06

Dnr 2020/29
DPä 395/90

- Kommunala pensionärsrådet
- PostNord
- Hyresgästföreningen
- Östervåla utvecklingsråd
- Hebyfastigheter AB
- Hebygårdar
- PRO Heby Kommun AT Installation
- Huddunge Telekom ekf
- IP Only
- Kända sakägare

Yttranden

Efter granskning av planförslaget enligt utökat förfarande ska resultatet av detta redovisas i ett granskningsutlåtande. Detta ska redovisa de synpunkter som inkommit samt kommunens ställningstagande till synpunkterna och en motivering till dem.

Totalt 13 yttranden har inkommit:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Bygg- och miljönämnden
- Tekniska enheten
- Vattenfall Eldistribution AB
- PostNord
- Trafikverket
- VafabMiljö
- Upplands energi
- Ägare till Hov 4:133
- Ägare till Hov 4:161
- Ägare till Hov 4:178
- Ägare till Hov 4:180

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

Länsstyrelsen**Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL**

Länsstyrelsen lämnade yttrande under samrådsskedet med dnr 402-5322-2020, daterat den 7 juli 2020. Planområdet har utökats marginellt efter samrådsskedet.

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

Kommentar:

Noteras

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-06-17) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

- MARK OCH PLANERING -

2020-10-06

Dnr 2020/29
DPä 395/90**Ändring av detaljplan**

Kommunen har i kommentarerna i samrådsredogörelsen tydliggjort vad de avser med ändring av detaljplanen, hur det ska tolkas och förklarat varför endast en del av planområdet tagits upp i ändringsplanen, vilket är bra. Lantmäteriet kan också förstå de praktiska fördelarna för kommunen med att hantera ändringen på det sätt som görs, men vidhåller de synpunkter som myndigheten framfört i samrådsskedet. Lantmäteriet vill även tillägga följande:

På sidan 4 i de genomgångna granskningshandlingarna finns skrivelsen: En ändring bör läsas ihop med underliggande detaljplan för att få en komplett bild av vad som gäller för platsen. Om syftet är att ändringen ska läsas ihop med den ursprungliga planen så tolkar Lantmäteriet det som att den ändrade planen blir någon form av tillägg, vilket inte är möjligt då det bara kan finnas en detaljplan som gäller för ett visst område, d.v.s. en plankarta och en planbeskrivning. Boverket rekommenderar att en ändring av detaljplan ska göras i den ursprungliga planen, vilket innebär att hela planområdet automatiskt tas upp, och enligt Lantmäteriets uppfattning uppstår då aldrig frågan om att flera planer ska läsas parallellt. Risken generellt när det finns flera olika planer som ska läsas tillsammans är att plansituationen blir svåröverskådlig, och att det i allmänhet kan bli otydligt vad som gäller t.ex. vid fastighetsbildning.

Övrigt

Lantmäteriet ser vid genomgången av granskningshandlingarna att hänsyn tagits till de synpunkter som myndigheten lämnat kring avtal-, ekonomiska- och fastighetsrättsliga vid samrådet. Det reviderade planförslaget har utvecklats på ett lämpligt sätt avseende dessa frågor.

Kommentar:

Kommunen vidhåller uppfattningen som uttrycks i kommentaren till Lantmäteriets yttrande i samrådet att gällande detaljplan DP 90 ändras för en geografisk del av detta planområde. Det är alltså inte frågan om ett tillägg. Skrivelsen på sida 4 i plan- och genomförandebeskrivningen att "en ändring bör läsas ihop med underliggande detaljplan för att få en komplett bild av vad som gäller för platsen" kommer att tas bort för att inte orsaka missförstånd vid tolkningen av plansituationen avseende planområdet för DPä 395/90.

Kommunen noterar det som framförs under rubriken Övrigt

Bygg- och miljönamnden

Bygg- och miljönamnden hade inget att erinra mot granskningsförslaget och kan nu konstatera att planändringsärendet i granskningsutskicket har kompletterats med vissa utredningar samt att några smärre justeringar har skett i både plankarta och plan- och genomförandebeskrivning. De ändringar som har skett föranleder inga nya kommentarer eller synpunkter.

Kommentar:

Noteras

Tekniska enheten

Förslag på detaljplan redogör ej på tillräckligt sätt hur trafiksäkerheten i området ska lösas med tanke på tänkt exploatering norr om DP 395. Se bifogade synpunkter, bilaga 1 och 2. Gatan kommer att få funktionen av en matargata med risk för ett stort trafikflöde. Körbanan bör därför hållas smal, högst 6 meter bred. Med anledning av tänkt trafikflöde kan dock andra trafiksäkerhetshöjande åtgärder behövas. Om trafiksäkerheten inte beaktas kan det påverka att personer inte vill bosätta sig i området, ex. barnfamiljer.

- MARK OCH PLANERING -

2020-10-06

Dnr 2020/29
DPä 395/90

Som ansvarig VA-huvudman vill vi se att projekteringen kommit längre innan förslag på detaljplan ska antagas. Idag går det inte att se att de föreslagna åtgärderna är genomförbara höjdmässigt.

Tekniska enheten vill informera om att det planeras att anläggas en lågvattenreservoar i anslutning till inkommande vattenledning från Tärnsjö, mellan Långsängsvägen och ån. Denna yta ingår i DP 90. Baserat på förslaget av DP 395 tycks åtgärder för dagvattenhantering ej vara genomförbara i området för DP 395, varför område tillhörande DP 90 behöver användas som komplettering. En tänkbar intressekonflikt kan uppstå, då mark behövs tas i anspråk för dels dricksvattenförsörjningen, dels dagvattenhanteringen. För övrigt hänvisas till Tekniska enhetens yttrande daterat 2021-04-12 avseende granskningshandlingar för dagvattenutredning för Ol-Jansberget, bilaga 3, där också kommentar om gata är skriven.

Alltför många parametrar är oklara i planhandlingarna för att kunna påvisa vilka exakta kostnader för genomförandet denna plan kommer att generera.

I bilaga 2 till Tekniska enhetens yttrande förordrar enheten att genomfartsgatan/matargatan leds runt bebyggelsen enligt samma princip som gällande detaljplan DP 90 anger.

Kommentar:

Trafiksäkerhet och gatubredd

Trafiksäkerheten på genomfartsgatan är viktig. Exakt hur gatan ska utformas med avseende på trafiksäkerhetshöjande åtgärder är inget som regleras i detaljplan. Användningen GATA har getts en bredd av 13 meter. Inom denna 13 meter breda zon ska följande inrymmas: körbana, avskild gång- och cykelväg, diken inklusive dagvattenlösningar (såsom exempelvis krossdiken).

Dagvattenutredningen ger förslag på lösningar. Bredden 13 meter har därmed satts för att med god marginal säkerställa att detta ryms inom användningen.

Detaljplaner ska inte reglera mer än nödvändigt för att uppnå dess syfte. Bestämmelsen GATA har införts på plankartan utan underkategorier. Detta innebär frihet att disponera och utforma det utrymmet för körbana, gång- och cykelväg och övrigt som ska rymmas här och inte får ta kvarterensmark för bostäder eller naturmark i anspråk. Att på plankartan istället dela upp användningen GATA i fler underkategorier (till exempel gång- och cykelväg) skulle enligt mark- och planeringsenheten riskera att låsa gaturummets utformning som på ett olyckligt sätt skulle kunna förhindra vissa utformningslösningar.

Projektering och höjdsättning

Detaljplaner ska inte reglera mer än nödvändigt för att uppnå dess syfte. Då den exakta placeringen av byggnader mm inte regleras görs bedömningen i denna planändring att höjdbestämmelser riskerar att låsa vissa utformningslösningar. Detaljutformning av mark och byggnader inklusive den exakta höjdsättningen görs i exploaterings- och bygglovsskede. Det är vidare Mark- och planeringsenhetens bedömning att det i detaljplaner inte ska göras en detaljerad förprojektering. Även detta görs inom ramen för exploaterings- och bygglovsskedet.

- MARK OCH PLANERING -

2020-10-06

Dnr 2020/29
DPä 395/90Info om lågvattenreservoar

Efter ytterligare dialog med tekniska enheten är det sannolikt liten risk att denna ledning kommer i konflikt med dagvattenhanteringen för DPä 395/90. Plan- och genomförandebeskrivningen kommer att kompletteras med ett förtydligande om dagvattenhanteringen kopplat till just detta område.

Dagvattenutredningen har uppdaterats och kompletterats utifrån tekniska enhetens kommentarer daterade den 2021-04-12. Gällande punkt 4 i dessa kommentarer kommer åtgärder för dagvattenhanteringen genomföras utanför planändringsområdet på en yta som i DP90 regleras med bestämmelsen park eller plantering och som idag består av öppen mark. Denna mark berörs inte av planändringen och kvarstår även framöver med dagens bestämmelser. Gällande punkt 7 i dessa kommentarer kommer plankartan att uppdateras

Oklara parametrar gör kostnadsuppskattningar svåra

Mark- och planeringsenheten noterar kommentaren från tekniska enheten. Mark- och planeringsenheten vill lägga till följande:

Planändringsförslaget innebär att användningen Gata inom planändringsområdet minskas med ca 200 meter jämfört med en exploatering i enlighet med gällande detaljplan DP90. Den kortare gatulängden innebär en lägre kostnad för anläggande och lägre kostnader för löpande drift och underhåll. Vidare innebär de ändrade planbestämmelserna och den utvidgade byggrätt som dessa ger en möjlighet för ökade intäkter för kommunen vid kommande markförsäljning. Kommunstyrelsen har i sitt beslut (Ks § 50, 2020-03-24) att bevilja planuppdrag gett förvaltningen i uppdrag att ändra gällande detaljplan DP90 genom en ändrad och kortare gatudragning.

Tekniska förordar befintlig sträckning av genomfartsgata (Bilaga 2).

Efter dialog med tekniska enheten har ett förtydligande gjorts att denna slutsats endast görs med beaktande av trafiksäkerhet. Mark- och planeringsenhetens samlade bedömning är att ett östligare läge för genomfartsgatan innebär en kortare vägsträckning som innebär minskade kostnader både för anläggande och kommande drift och underhåll. Det är i detta sammanhang viktigt att poängtera att gaturummet längs genomfartsgatan ska utformas på ett på ett trafiksäkert sätt.

**Vattenfall eldistribution
AB**

Vattenfall Eldistribution AB har inga elnätsanläggningar inom området för aktuell detaljplan och har därför inget att erinra i detta ärendet.

Kommentar:

Noteras

PostNord

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

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

- MARK OCH PLANERING -

2020-10-06

Dnr 2020/29
DPä 395/90

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerbostadshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och förändring av befintlig detaljplan.

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

Kommentar:

Kommunen noterar uppgifterna med tillägget att det är kommunens uppfattning att PostNord, i och med att planändringen varit på samråd och granskning, har fått möjlighet till tidig dialog i planprocessen gällande godkännande av postmottagning och även andra synpunkter. Några synpunkter som påverkat utformningen av planändringsförslaget har inte inkommit från PostNord.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra i ärendet.

Kommentar:

Noteras

VafabMiljö

Vafab Miljö har tagit del av rubricerat ärende och har inga ytterligare synpunkter på planförslaget

Kommentar:

Noteras

Upplands energi

Upplands energi har inget att erinra mot föreslagen detaljplaneändring.

Kommentar:

Noteras

Ägare till Hov 4:133

Inledningsvis vill vi framhålla att vi ställer oss bakom Lantmäteriets synpunkter. Vi vill särskilt framhålla nedanstående:

När inte hela området redovisas, och då särskilt området norr om ändringsförslaget, blir det svårt att se hur den samlade förändringen påverkar området.

När det gäller behovet av flerbostadshus så hänvisas till en rapport från 2018. Efter denna tidpunkt har ca 150 lägenheter i flerbostadshus färdigställt eller håller på att färdigställas i Östervåla, vilket påverkar behovet av nya områden för flerbostadshus. Efterfrågan på tomter för villor torde därför vara större än vad som antagits i de scenarier som tagits fram.

När det gäller den besparing som anges i ett av svaren uppges den uppgå till 2 miljoner kronor. Detta måste starkt ifrågasättas eftersom det finns en offert på en vägsträckning på 400 meter (avser den tänkta borttagna vägen i ändringsförslaget) som anges till ca 1 miljon kronor. Dock tillkommer kostnader i ändringsförslaget för en gång- och cykelväg samt vägsträckning norr om vägen längst västerut i ändringsförslaget. En tydligare redovisning erfordras.

Trafiksäkerheten påverkas negativt av ändringsförslaget, en uppfattning som delas av kommunen. Därför föreslås att det byggs en gång- och cykelväg på östra sidan av den gata som ligger längst västerut i ändringsförslaget samt att utfarterna på östra sidan begränsas till tre. I det digitala samrådsmötet

- MARK OCH PLANERING -

2020-10-06

Dnr 2020/29
DPä 395/90

framkom att om det skulle föreligga önskemål om att bygga villor längs gång och cykelvägen så måste det anläggas lokalgator på fastigheterna. Detta omöjliggör förmodligen försäljning av dessa tomter för villabebyggelse. Det kan dock byggas villor på den västra sidan av gatan och då blir det 6-7 utfarter på denna sida.

Trafikflödet har beräknats, men då ska inte bara de i område A,B och C tas med i beräkningen utan även de trafikrörelser som sker till området med flerbostadshus som nu exploateras norr om det område som berörs av ändringsförslaget. I den beräkning som gjorts utgår kommunen från en genomsnittlig lägenhetsyta på 100 kvm i detta senare område, när den verkliga ytan i genomsnitt är 70 kvm. Om beräkningen utgår från 70 kvm blir trafikrörelserna ca 1135 i stället för de 794 som redovisas. Detta innebär mer än en fördubbling av trafikrörelserna till ca 2028 i stället för 893 i gällande detaljplan. Lämpligheten att öka trafikrörelserna så kraftigt genom ett bostadsområde måste starkt ifrågasättas.

Kommentar:

Gällande kommunens bemötande av Lantmäteriets samrådsyttrande, se samrådsredogörelse. Se även kommunens bemötande av Lantmäteriets granskningsyttrande ovan.

Mark- och planeringsenheten uppskattar att det under perioden 2018 fram till och med 2023 kommer att uppföras ca 50-60 lägenheter i Östervåla tätort. Med beaktande av efterfrågan av lägenheter samt villor ur företrädesvis befintligt bestånd är planändringsförslaget utformat flexibelt för att ge kommunen en större möjlighet att erbjuda exploitörer efterfrågade byggrätter än vad gällande detaljplan DP90 erbjuder.

Villautfarterna och GC

Utfartsförbudet är satt för att förhindra allt för många utfarter (i planändringsförslaget maximalt 3 stycken utfarter) anläggs över gång- och cykelväg som är tänkt att löpa längs genomfartsgatans östsida. Detta görs av trafiksäkerhetsskäl.

Kostnadsbesparing

Se vidare under kommentarerna ovan till tekniska enhetens yttrande.

Trafikflöde och trafiksäkerhet

Exploateringen av området norr om planändringen sker enligt gällande detaljplan DP 90. Dock är det relevant att studera den trafikmängden tillsammans med den ökade trafikmängd som planändringen möjliggör.

Det stämmer att om lägenheterna i området norr om planändringsområdet skulle få en lägenhetsstorlek på i snitt 70 m² så ger det en större trafikmängd än det exempel som tas upp i trafikberäkningen (2021-01-27). Anledningen till att räkneexemplet om i snitt 100 m² bruttoarea (BTA) per lägenhet används bygger på en uppskattning som utgår från den idag bebyggda sjättedelen av det norra området. Den sjättedelen har byggts med 17 lägenheter. Om de övriga resterande fem sjättedelarna byggs på samma sätt skulle det ge ca 100 lägenheter totalt i området norr om planändringsområdet.

- MARK OCH PLANERING -

2020-10-06

Dnr 2020/29
DPä 395/90

Området för flerbostadshus norr om planändringsområdet skulle med räkneexemplet i trafikberäkningen (2021-01-27) generera en ÅDT (årsmedeldygnstrafik) om 457 bilar. Område A-D inom planändringsområdet (dvs samtlig kvartersmark för bostäder) skulle enligt trafikberäkningen (2021-04-08 och 2021-05-26) med en bostadsstorlek om i snitt 90 m² generera en ÅDT om ca 290 bilar. Sammantaget skulle då området norr om planändringen tillsammans med ett maximalt utnyttjande av planändringsområdet generera en ÅDT om ca 750 bilar. Här är det viktigt att poängtera att skillnader i lägenhetsstorlek samt faktisk nyttjandegrad påverkar antalet bilar uttryckt i ÅDT. Ett större antal mindre bostadsenheter genererar mer biltrafik (uttryckt i ÅDT) än ett färre antal större bostadsenheter. En lägre nyttjandegrad uttryckt i bruttoarea (dvs en situation där ny bebyggelse inte fullt nyttjar byggrätten) skulle också påverka antalet bilar uttryckt i ÅDT. Slutligen är det också värt att påminna om att en exploatering i enlighet med gällande DP90 för planändringsområdet om ca 20-25 villor också skulle ha genererat trafik uttryckt i bilar och ÅDT.

Ägare till Hov 4:161

När jag läser i den text som finns i Riktlinjer för bostadsförsörjning 2018-2022 med utblick 2030 så finns det en helt annan bild av behovet av flerbostadshus än den som anges i planändringsförslaget. I riktlinjerna för bostadsförsörjning uppges att det i hela kommunen behöver byggas 79 hyresrätter och 97 bostadsrätter till 2030 vilket blir 176 lägenheter i flerbostadshus. I samma tabell uppges att det ska bygga 454 småhus.

Utifrån denna fördelning samt den bedömning som görs i Riktlinjer för bostadsförsörjning 2018-2020 när det gäller Bostadsförsörjnings-program där det står att det föreligger en god planberedskap för småhus innebär inte detta att kommunen ska ta bort 18st villatomter och försämla den goda beredskapen när det gäller tomter för småhus i Östervåla.

När det gäller antalet bostäder i flerbostadshus så finns det i nuläget 18 552 m² markyta med en bygg rätt på 11 100m² BTA vilket innebär att det går att bygga mer än 100 lägenheter på den yta som redan nu är planlagd för flerbostadshus norr om den del där Mark och planeringsenheten vill göra den planändring som finns i DPä 395/90. Dessa mer än 100 lgh täcker gott och väl de framtida behov som nämns som Mark och planeringsenheten refererar till i planändringsförslaget. Denna mark bör också säljas innan några nya tomterna för flerbostadshus tas fram i området.

När det gäller Mark och planeringsenhetens påstående om kostnadseffektiviteten i ändringsförslaget så konstaterar jag att man inte gjort en helhetsanalys och räknat med de bostäder som kan byggas i den markanvisning på över 9 000 m² mark för flerbostadshus som just nu pågår i den befintliga planen DP 90. Sammantaget i det förslag som ni nu lägger så tillför ni 17 500 m² mark med bygg rätt på 10 500m² BTA för flerbostadshus vilket skulle innebära mer än 100 lgh ytterligare inom DP 90 området. Detta gör att det totalt kan byggas 200 lägenheter på denna del av OL-Jans området.

Detta ska jämföras med att det i Riktlinjer för bostadsförsörjning 2018-2022 med utblick 2030 uppges att Hebygårdars bestånd av hyresrätter i Östervåla i nuläget består av 206 lägenheter.

Jag anser att det är en felbedömning att det behövs 100 lägenheter mer än vad gällande plan idag innehåller i detta område. Detta misstag kommer att vara

- MARK OCH PLANERING -

2020-10-06

Dnr 2020/29
DPä 395/90

kostnadsdrivande eftersom tomterna kommer att vara osålda under överskådlig tid.

Det har dessutom byggts eller påbörjats byggnation av ca: 130 lägenheter i Östervåla det sista fem och det ligger en markanvisning på ytterligare 50-60 lägenheter ute från kommunen.

Ser man till det som nämns i Heby kommuns riktlinjer när det gäller flerbostadshus så står det i texten under rubriken "**Samlad bedömning**" att:

- I kommande översiktsplanering ska kommunens hantering av det långsiktiga behovet av bostäder bygga på riktlinjerna för bostadsförsörjning. **Tätorterna bör inventeras efter förtätningmöjligheter** och utredningsområden bygga på tidiga lokaliseringsprövningar.
- Tillskott av småhus bör lokaliseras i anslutning till befintlig Orts- och infrastruktur. **Flerbostadshus kompletterar om möjligt centralt inom ortstrukturen.**

Detta är idag fullt möjligt med den mark kommunen äger eller kan köpa in i centrala Östervåla. Byggnationen kan förslagsvis göras på följande tomter:

Helganbo 2:14 (9492 m²), Helganbo 2:15 (9635 m²).

Hov 4:6 (1263 m²), med köp av Hov 4:7 (1080 m²)

Hov 4:65 (1225 m²), med inköp av Hov 41:8 (3876 m²) samt marken på Hov 4:1 mellan de två sistnämnda.

Inköp av Hov 4:12 (2564 m²) samt angränsande kommunägd mark längs med ån.

(Texten nedan kommer från dokument som omnämns i Mark och planeringsenhetens planändringsförslag.)

"Framtida behov

Byggprognos

Prognosen är baserad på genomförda markanvisningar, kommande exploateringar, befintliga byggrätter och utpekade utvecklingsområden för bostadsändamål fram till år 2030. Scenariot förutsätter att projekten genomförs under tidsperioden. Utfallet kommer dock vara annorlunda, speciellt då genomförandet ofta ligger utanför kommunens rådighet. Det blir däremot ett viktigt planeringsunderlag som visar att Heby kommun kan åtgärda dagens behov med möjliga och pågående projekt. Under tiden kommer projekt försvinna, men projekt kommer även att tillkomma. Prognosen blir en indikation på vad som är möjligt och en viktig del av Heby kommuns systematiserande av bostadsförsörjningen. En mer utvecklad byggprognos nedbrutet på enskilt projekt, år, typ och område finns för kommunens interna bruk.

Nedan redovisas byggprognosen som motsvarar 59 nytillkomna bostäder/år fram till år 2030. Det framräknade byggbehovet för Heby kommun är 60 bostäder/år. Heby kommun har således möjlighet att möta behovet.

- MARK OCH PLANERING -

2020-10-06

Dnr 2020/29
DPä 395/90

Projekt	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Äldreboende	0	40	40	0	0	0	0	0	0	0
Hysesrätter	0	38	15	6	0	0	0	0	0	20
Bostadsrätter	0	10	37	10	0	0	10	10	0	0
Småhus	37	31	38	41	50	35	45	55	36	41
LSS	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt	37	119	130	57	50	35	55	65	36	61

Byggprognos 2019 – 2030, Heby kommun

Samlad bedömning

Genomförande av byggprognosen, utnyttjade byggrätter, utredningsområden och ombyggnation till lämpliga bostäder är den planerade utvecklingen av bostadsbeståndet. Vidare planering bör prioriteras enligt nedanstående samlade bedömning.

- Flerbostadshus med variation i upplåtelseform, storlek och prisnivå prioriteras till centrala lägen i Heby, Östervåla och Morgongåva. Planberedskap för flerbostadshus samt vård- och omsorgsboenden behöver säkerställas. Även Harbo är aktuellt för flerbostadshus.
- Bostäder för särskilda grupper bör lokaliseras till Heby i söder och Östervåla i norr där tillgången till kommunal och offentlig service samt kommunikationer är högst.
- Nyttillskott av småhus bör först och främst styras till befintliga planområden i Harbo, Tärnsjö, Östervåla, Morgongåva och Vittinge. Vid planläggning prioriteras därför Heby för småhus då planberedskap saknas för tillfället. För en god hushållning av mark bör nybebyggelse av småhus styras till befintliga planområden. På längre sikt är utredningsområden i översiktsplanen vägledande.
- I kommande översiktsplanering ska kommunens hantering av det långsiktiga behovet av bostäder bygga på riktlinjerna för bostadsförsörjning. Tätorterna bör inventeras efter förtätningsmöjligheter och utredningsområden bygga på tidiga lokaliseringsprövningar.
- Tillskott av småhus bör lokaliseras i anslutning till befintlig orts- och infrastruktur. **Flerbostadshus kompletterar om möjligt centralt inom ortstrukturen.**

Bostadsförsörjningsprogram

I Heby kommuns bostadsförsörjningsprogram, Riktlinjer för bostadsförsörjning 2018-2020 med utblick 2030, uttrycks i avsnittet om Östervåla tätort (sid 30)

- MARK OCH PLANERING -

2020-10-06

Dnr 2020/29
DPä 395/90

att det föreligger en god planberedskap för småhus men att mark för flerbostadshus behöver planläggas

Bostadsmarknadsundersökning

2018 tog kommunen fram en bostadsmarknadsundersökning. Denna visar att det i Östervåla tätort framför allt finns en efterfrågan på bostäder från unga vuxna som flyttar hemifrån, pensionärer från kommunen samt unga familjer. De tre kategorierna efterfrågar hyresrätter 1-2 rum, bostadsrätter och hyresrätter 3-4 rum samt villor från företrädesvis befintligt bestånd. Planändringen 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."

Med stöd av denna text anser vi att den planändring ni föreslår inte bör genomföras.

Vi bifogar även en kopia på vårt tidigare svar på samråd då vi fortfarande står för den texten.

Kommentar:

Yttrandet hänvisar till dokumenten Riktlinjer för Bostadsförsörjning 2018-2022 med utblick 2030 (framtaget av Heby kommun) och Undersökning bostadsmarknad i tätorter, Heby kommun (framtaget av konsultföretaget Ramboll 2018 på uppdrag av Heby kommun).

Avseende Riktlinjer för Bostadsförsörjning 2018-2022 med utblick 2030:

Detaljplaneändringen DPä 395/90 har en genomförandetid satt till 5 år efter laga kraft. Detta hindrar dock inte att planändringen kommer fortsätta gälla åtskilliga år efter detta. I dokumentet anges för kommunen som helhet att prognosen av nytillkomna lägenheter (hyresrätter och bostadsrätter) fram till 2030 är 176 lägenheter totalt. Detta anges ligga i linje med byggbehovet om 60 bostäder/år i kommunen som helhet. Planändringen DPä 395/90 tillsammans med befintlig mark för flerbostadshus norr om planändringsområdet skulle kunna ge ett nytillskott om ca 200 lägenheter (kan dock variera beroende på lägenhetsstorlek). Detta är mer lägenheter än vad som anses behövt fram till 2030 för Östervåla tätort enligt dokumentet. Anledningen till detta är att planen är utformad med flexibla byggrätter vilket även är i linje med riktlinjen i dokumentet (sida 5) som anger att "detaljplaner och byggnader kan med fördel utformas flexibelt för att möta skiftande behov över tid". Hur efterfrågan på olika typer av bostäder kommer utveckla sig efter 2030 är svårt att förutspå, men de byggrätter som planändringen medger innebär en större flexibilitet än vad dagens gällande detaljplan DP 90 möjliggör för området. Detta rimmar med det som anges i dokumentet (sida 30) att avseende Östervåla tätort behöver mark planläggas för flerbostadshus.

Vidare finns riktlinjen (sida 5) som säger att "kunskap om bostadsmarknaden samt bostadsbehovet i Heby kommun ska utgöra underlag vid beslut om förändringar i den fysiska miljön". Ett sådant underlag har också tagits fram, se vidare under nästa rubrik.

Skrivelsen i dokumentet (sida 33) att "tätorterna bör inventeras efter förtättningsmöjligheter och utredningsområden bygga på tidiga

- MARK OCH PLANERING -

2020-10-06

Dnr 2020/29
DPä 395/90

lokaliseringsprövningar" samt att "flerbostadshus kompletterar om möjligt centralt inom ortsstukturen" utesluter inte en planläggning för flerbostadshus i de mer yttre belägna delarna av tätorten. Det är även så mark- och planeringsenheten tolkar översiktsplanen vilket även stöds av länsstyrelsen.

Kommunen noterar de uppräknade fastigheterna i centrala Östervåla. Kommunen kommer att undersöka dessa närmare och göra en bedömning vilka förutsättningar som finns för en framtida planläggning av dessa.

Avseende Undersökning bostadsmarknad i tätorter, Heby kommun:

Dokumentet drar avseende Östervåla tätort slutsatsen att det finns en efterfrågan på både mindre och större hyresrätter, bostadsrätter samt villor ur företrädesvis befintlig bestånd. Planändringen möjliggör för ökad flexibilitet avseende byggrätternas utformning med syftet att kunna erbjuda exploatörer och byggherrar de byggrätter som det finns efterfrågan på utan att behöva ändra eller ta fram nya detaljplaner för området i framtiden. Vilken typ av bebyggelse som i slutändan kommer att uppföras inom planändringsområdet (villor, parhus, radhus, flerbostadshus) kommer därmed bero på hur behovet och efterfrågan ser ut när marken bjuds ut till exploatörer och vad dessa önskar uppföra.

Ägare Hov 4:178

I yttrandet framgår att ägarna till fastigheten vill att gällande detaljplan DP90 ska ligga kvar eftersom att de anser att området är mer lämpat för enplansvillor då det blir mer enhetligt med bebyggelsen på Stämjärnsvägen.

Ägarna till fastigheten anser också att vägarna i området borde varit färdigbyggda innan exploateringen på Hov 4:234 startade och de räknar med att de som har angränsande fastigheter mot planändringen blir hörda och att deras krav och önskemål angående den nya detaljplanen respekteras.

Kommentar

Planändringsförslaget är utformat flexibelt så att villor, parhus, radhus och i delar av området även lägre flerbostadshus kan uppföras. Vad som i slutändan blir uppfört kommer till stor del bero på den efterfrågan som just då finns från exploatörer och byggherrar. Idag finns i Östervåla tätort främst en efterfrågan på byggrätter som möjliggör för annan typ av bebyggelse än villor, såsom parhus, radhus och lägre flerbostadshus. Det är kommunens bedömning att området är lämpligt för annan typ av bebyggelse än den som gällande detaljplan DP90 reglerar för området. Den närmast angränsande kvartersmarken till den befintliga bebyggelsen på Stämjärnsvägens västra sida regleras så att endast lägre bebyggelse (motsvarande en våning i DP90) möjliggörs med syftet att minska kontrastverkan mot den befintliga bebyggelsen.

Gällande den provisoriska vägen till den nya bebyggelsen på Hov 4:234 så regleras detta inte i planändringen.

Ägare till Hov 4:180

Fastighetsägare vill inte ha hög bebyggelse inom planändringsområdet.

Kommentar

Se kommentarer till yttrande av ägare till Hov 4:178

FÖR MARK- OCH PLANERINGSENHETEN

Erik Mörtsell, planarkitekt, Heby komm