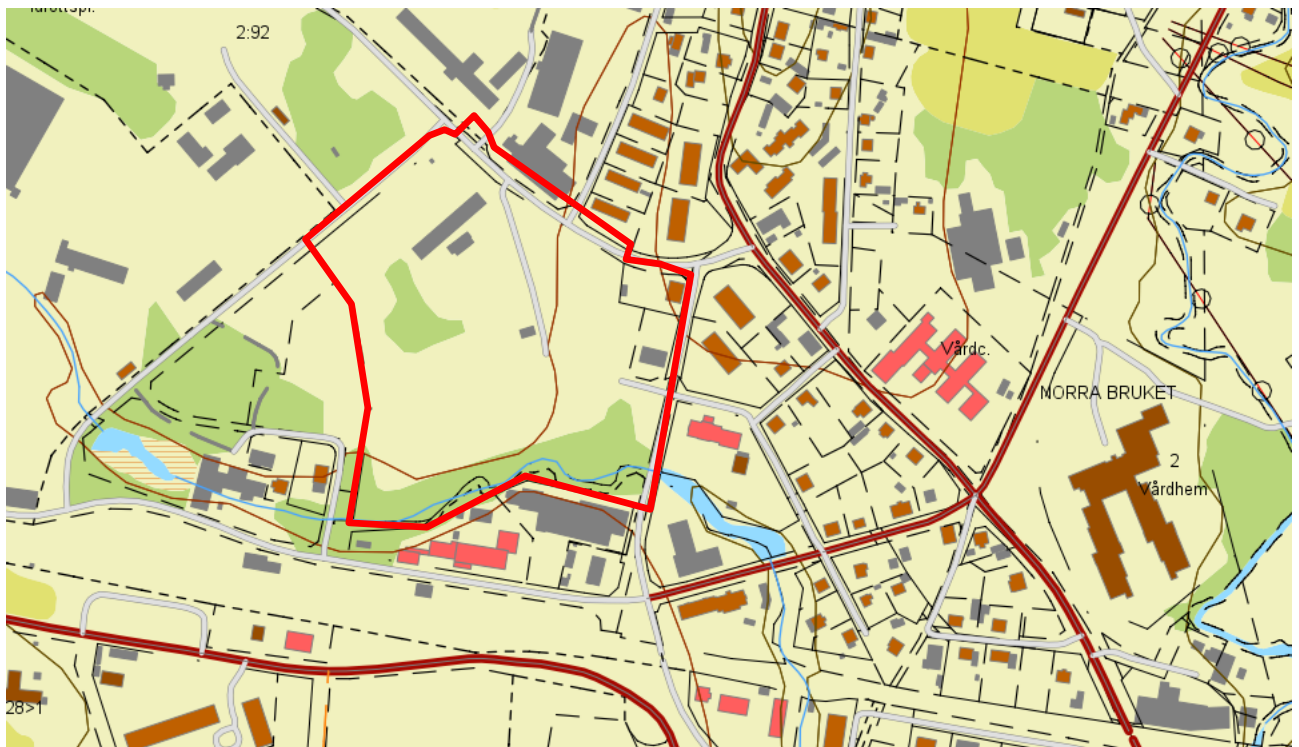


**GRANSKNINGSTID 2017-05-23 till 2017-06-09**

Antagen -

Laga kraft -



## DETALJPLAN FÖR

# Kronan

DP 359

Heby tätort

Heby kommun

Standardförfarande



## INNEHÅLL

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PLANBESKRIVNING</b> .....                                | <b>5</b>  |
| Handlingar.....   | 5         |
| Planprocessen.....  | 5         |
| <b>PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE</b> .....                     | <b>6</b>  |
| <b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....                    | <b>7</b>  |
| Översiktsplan .....   | 7         |
| Detaljplan.....   | 7         |
| Miljöbedömning.....   | 9         |
| Bostadspolitiskt program för Heby Kommun.....               | 9         |
| Riksintresse.....   | 9         |
| Strandskydd.....  | 9         |
| <b>PLANDATA</b> .....                                       | <b>10</b> |
| Geografiskt läge .....                                      | 10        |
| Areal.....  | 10        |
| Markägoförhållanden .....                                   | 10        |
| Allmän områdesbeskrivning samt landskaps/stadsbild .....    | 10        |
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER</b> ..... | <b>11</b> |
| Natur och friytor .....                                     | 10        |
| Mark.....   | 11        |
| Förorenad mark .....  | 11        |
| Vatten .....  | 11        |
| Miljökvalitetsnormer vatten .....                           | 11        |
| Vattenskyddsområde .....                                    | 11        |
| Lek och rekreation .....                                    | 12        |
| Kulturmiljö .....   | 12        |
| Bebyggelse .....  | 14        |
| Tillgänglighet.....   | 16        |
| Gator och trafik.....                                       | 16        |
| Riskanalys.....   | 18        |
| Teknisk försörjning.....                                    | 20        |
| <b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR</b> .....                             | <b>23</b> |
| <b>ORGANISATORISKA FRÅGOR</b> .....                         | <b>22</b> |
| Tidplan .....   | 23        |
| Genomförandetid.....  | 23        |
| Huvudmannaskap .....  | 23        |
| Förfarande.....   | 23        |
| Avtal och ekonomi .....                                     | 23        |
| <b>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR</b> .....                      | <b>23</b> |
| Fastighetsbildning .....                                    | 23        |
| <b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b> .....                         | <b>24</b> |



## PLANBESKRIVNING

### Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning, inklusive genomförandefrågor
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning med komplettering
- Dagvattenutredningar
- Markundersökningar

### 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. 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.

En ändring av en detaljplan görs när man vill göra mindre förändringar i gällande detaljplan. En ändring bör läsas ihop med underliggande detaljplan för att få en komplett bild av vad som gäller för platsen. För den nu aktuella planen ersätts dock den gamla med en ny.

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

Standardförfarande



## PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

I västra delen av Heby tätort ligger området kallat Kronan. Området som fram till 1980 var platsen för Olsson & Rosenlunds tegelbruk, blev första gången aktuellt för planläggning i slutet av 80-talet.



*Bild från 1940, då området fortfarande huserade den imponerande huvudbyggnad, där rikskända Olsson & Rosenlund hade sitt tegelbruk, med bl.a. storskalig tillverkning av taktegel. Tegelbruksbyggnaden och det mesta av de omkringliggande byggnaderna revs (och sprängdes) slutligen helt bort 1983.*

År 1990 planlades området för att bebyggas med två till femvåningar och en hög exploateringsgrad och detaljplanen vann laga kraft 1992. På grund av konjunktursvängningar genomfördes aldrig byggnation. År 2006 togs initiativ till att Heby skulle få en konstgräsplan och den plats som först utsågs var den stora grusytan. En planläggning påbörjades för att skapa ett mindre arenaområde med anslutande bostäder. Under processen beslöts att förlägga konstgräsplanen på ett annat ställe. Planen reviderades kraftigt där arenaförslaget togs bort. Det fanns inte heller någon intressent att bygga bostäder då konjunkturen återigen vänt neråt. Dock slutfördes den och antogs 2009.

Idag står platsen övergiven och består av sly. Endast vid enstaka tillfällen används grusplanen på området till enstaka evenemang.

Behovet av bostäder i Heby har ökat starkt och flera intressenter har uttryckt önskemål om att få bygga på fastigheten Kronan 3. För att kunna tillmötesgå denna efterfrågan och samtidigt skapa en god bebyggd miljö behöver planen från 2009 justeras.

Området har ett utmärkt pendlarläge då det ligger 350 meter fågelvägen från stationen och cirka 450 meter om man promenerar. Avståndet gör att buller dämpas från järnvägen dels genom annan bebyggelse och dels av ett skogsparti.

Syftet med detaljplaneändringen är att ändra planbestämmelsen gällande våningsantal. Planen från 1990 angav våningstal upp till fem våningar och

planen från 2009 upp till två våningar. En nyansering av våningsantalet från två till fem våningar skulle skapa en god bebyggelsemiljö. I närområdet finns hus med upp till sex våningar och den tidigare betongpannefabriken vid Storängsgatan som finns kvar består av höga huskroppar. Då det funnits ännu högre byggnader i form av tidigare tegelbruksbyggnader upplevs inte våningshöjden främmande. Även exploateringsgraden kommer att höjas vilket kommer att medföra att de aktörer som vill bygga i området får en möjlighet att skapa goda kvartersstrukturer samt att området som får bebyggas utökas något.

Stora delar av planområdet är avsatt som naturmark som i huvudsak skall ha funktionen av ströv- och rekreationsområde. Gångvägar och gator skall vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området utmed Arnebobäcken skall göras attraktivare. Även här kan tillgänglighet tillgodoses i form av ett vattennära, hårdgjort, gångstråk som i framtiden kan förbindas med dylika i Arnebobäckens förlängning.

Söder om planområdet finns flera kulturhistoriskt intressanta byggnader. Deras framtid och byggnadskulturhistoriska värde har säkerställts i tidigare planläggning. I den tidigare planen från 2009 säkrades att sådesmagasinet inte får rivras samt att byggnaden skall underhållas så dess kulturhistoriska värde bevaras. Även i denna plan fästs vikt vid att bevara magasinet.



*Spannmålsmagasin med glaserat tegeltak, ur Olsson & Rosenlunds produktion.*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I gällande Översiktsplan, Kommunplan 2013, för Heby kommun beskrivs området som ett strategiskt viktigt område för bostadsutveckling.

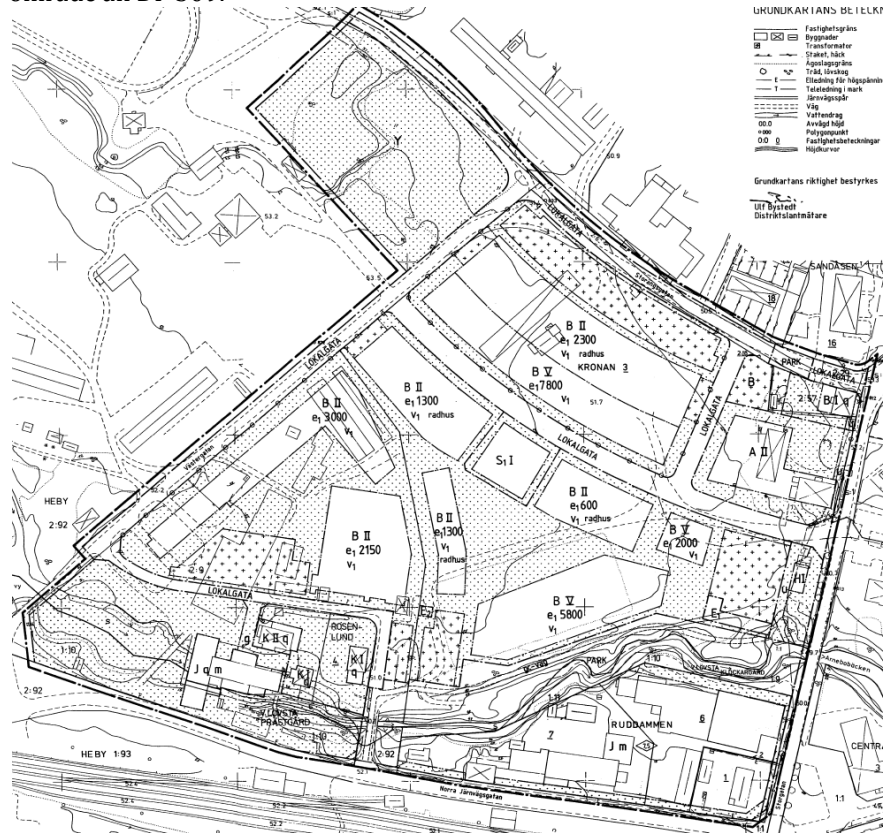
Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan.

### Detaljplan

För planområdet gällde tidigare DP 231, laga kraft 1992 och för en mindre del i norr DP 276, laga kraft 1997. Det aktuella området i dessa planer var avsett för bostadshus med en våningshöjd, i vissa fall upp till fem våningar. I DP 231 fanns även mark planerad för handel, kontor och industri.

DP 309 är den gällande detaljplanen för området, laga kraft 2009. I denna plan var det planerat med bostäder i max två plan. Längs med Storgatan var det även tänkt att det skulle finnas möjlighet till handel/restaurang/kontor/bostadshus. Närmast gamla tingshuset som idag används som kommunhus planerades det för parkering. Jämfört med DP 309 sträckte sig DP 231 över ett större område.

Den detaljplan som nu planeras är tänkt att sträcka sig över ett mindre område än DP 309.



Tidigare detaljplan 231 från 1990-talet som bland annat ersattes av, DP 309.





*Gällande detaljplan DP 309.*

**Miljöbedömning**

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts enligt PBL 4:34 och 6 kap MB. Planändringen bedöms inte medföra sådana förändringar och påverkan att den fordrar en miljökonsekvensbeskrivning. Särskilt samråd har skett med Länsstyrelsen i samband med denna plan.

Planförslaget bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna enligt kap 3 MB, planområdet ingår inte i något av de områden som omnämns i 4 kap MB. Förslagets genomförande bedöms inte heller medföra att de gällande miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

Miljö kvalitetsnormer specifikt för vatten bedöms inte försämrats. Den primära recipienten Arnebobäcken är ej statusbedömd. Dagvatten kommer att ledas till fördröjningsdammar där rening kommer att ske. Idag leds dagvatten direkt till bäcken och detta kommer att innebära att det vatten som leds vidare kommer att vara renare.

**Bostadspolitiskt program för Heby Kommun**

Nyproduktion av centralt belägna flerfamiljshus i Heby tätort pekas ut som ett framtida behov i det Bostadspolitiska programmet. Dessutom är det önskvärt att möjliggöra för en ökad rörlighet på bostadsmarknaden, något som på sikt kan generera fler invånare i Heby kommun. Genom att bygga centralt i tätorterna medför det även att ett underlag för kollektivtrafiken kan säkras. Dessutom är en god kollektivtrafik av yttersta vikt för att kommunen ska fortsätta locka till sig fler invånare från storstadsregionerna. Att bygga centralt innebär också att det skapas ett större underlag för såväl kommersiell som kommunal service.

**Riksintresse**

Inom planområdet finns inga riksintressen.

**Strandskydd**

I planområdets södra gräns rinner Arnebobäcken. Strandskyddet gäller 25 meter från strandkanten.

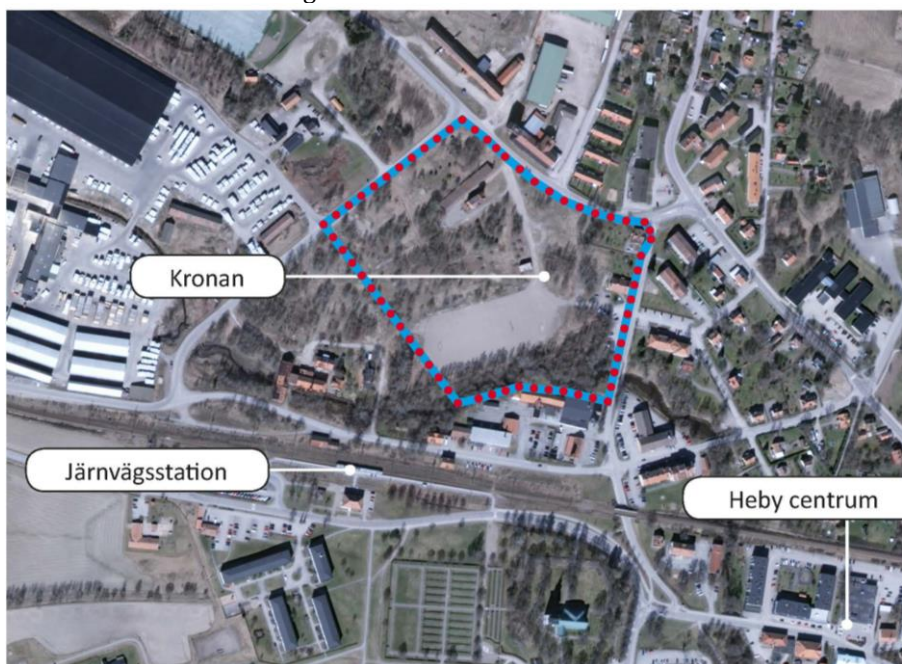
Strandskyddet upphävs inom planområdet enligt miljöbalken (1998:808) 7 kap. 18c § femte punkten. Redan idag är strandskyddet i området upphävt. Området tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Detaljplanen möjliggör cirka 250-300 bostäder, vilket betyder att Kronan kan täcka flera års utbyggnadsbehov av centralt belägna lägenheter i Heby. Samtidigt kan det medföra att fler människor ges möjlighet att flytta till Heby tätort, och nya flyttkedjor kan skapas i kommunen. Genom att generera en större rörlighet på bostadsmarknaden i Heby kommun kan det i sin tur leda till en ökad inflyttning till kommunen. I Översiktsplanen för Heby kommun pekas Kronan ut som ett utvecklingsområde för flerbostadshus. Vidare återges att en strävan att förtäta orten. Därmed styrker även översiktsplanen att området bör tas i anspråk. Kronan är därmed ett angeläget bostadsprojekt i kommunen.

Närmast Arnebobäcken kommer det att planläggas för park och naturmark. Längs med bäcken kommer det att finnas en fri passage, som kommer att vara mer än 25 meter bred från strandlinjen. Detta ger de som boende i området och besökare möjlighet att vistas kring bäcken. Djur- och växtliv kommer genom planbestämmelsen park ges en möjlighet att kunna utvecklas utifrån den unika ekologiska funktion som finns på platsen.

## PLANDATA

### Geografiskt läge

Planområdet är beläget i centrala Heby. Planområdet inramas av Storgatan i öster, Arnebobäcken i söder, Claes Wikströms väg i nordväst och Storängsgatan i norr. I öster ligger kommunhuset och Folkets hus alldeles i närheten. Söder om Arnebobäcken järnvägsstationen och Västerlövsta kyrka och söder om området Arbetsförmedlingen, Komvux och Heby kommuns Vård- och omsorgsförvaltning. I öster, en bit bort, ligger Heby samhälles största privata arbetsgivare, Sågverket, Setra Group AB, vars verksamhet påverkar detta planområde. I norr ligger bostäder men här finns också byggnader som till största del används som lagerlokaler.



Orienteringskarta över detaljplaneområdets läge i Heby.

### Areal

Planområdets areal är 5,6 ha.

### Markägoförhållanden

Heby kommun äger merparten av marken. Villafastigheter ägs av privatpersoner.

### Allmän områdesbeskrivning samt landskaps/stadsbild

Fastigheten ligger längs med Storgatan, Storängsgatan/Långgatan och Västergatan. Väster om fastigheten återfinns ett mindre blandlövkogsområde samt en sågverksindustri. Utmed fastighetens södra gräns går Arnebobäcken som rinner genom Heby tätort.

Norr om fastigheten ligger en BMX-hall tillsammans med ett antal fotbollsplaner. I norr ligger också en lokal där det tidigare bedrivits betongpannetillverkning. Där är bebyggelsen uppförd i två till fem våningar, en del av bebyggelsen är relativt nybyggd och resterande äldre. I samma riktning ligger även ett antal flerfamiljshus uppförda i tre våningar. I öster återfinns också flerfamiljshus i tre våningar. I öster om fastigheten ligger även

två äldre villor, varav en av villorna är det gamla apoteket Kronan som namngett det nya området som planeras. Slutligen återfinns även kommunhuset öster om fastigheten.

Sammanfattningsvis domineras stads- och landskapsbilden av en mix av verksamheter och bostadshus samt flerfamiljshus.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur och friytor

Den största delen av planområdet består idag av det gamla fabriksområdet för flera tegelbruk. Till största del är det kvar öppna grusytor med delvisa lämningar av material från rivningen. Enstaka dungar med blandlövsskog bestående av asp, rönn, björk och lönn har skjutit upp som slybuskage. Området är relativt platt, sånär som på marken närmast Arnebobäcken. Kring denna bäck är också de största träden koncentrerade och består av lönn, alm och al. Marken har relativt få växter i och med stora öppna grusytor och flera mindre öppna ytor. En del ruderatmark innehåller kirskaål och gråbo.



*Vegetationen på det gamla tegelbruksområdet är mycket långsamväxande.*

Ett område längs med Arnebobäcken och en större zon i väster sparas som naturområde (Markerat som park i plankartan).

Ett flertal större träd är skyddsvärda. Dessa bör i möjligaste mån bevaras och skyddas från skada. Två ekar i området får skyddsbestämmelse om att de ej får fällas utan marklov.

På allmän plats betecknad NATUR skall möjlighet finnas att vidta bullerdämpande åtgärder i form av bullervallar, bullerplank eller liknande. Dessa bullervallar kan ev. utformas som pulkabackar men måste då planeras så att de är helt trafiksäkra. Det som i tidigare plan var utmärkt med planbestämmelsen natur har bestått av grusytor som härrör från rivningen av tegelbruket.

Vid inventering av området har inga fridlysta växter funnits. En stor del är slyuppslag och ruderatväxter. Utöver att bevara naturområdet längs med bäcken finns inga övriga bevarandevärde områden.

MARKERAT SOM PARK I  
PLANKARTAN

Marken består av i grunden lera. Dock är området efter rivningar fyllt med rivningsmassor.

Förorenad mark

Två markundersökningar har genomförts. Den första 2015 av den del av planen från 2009 som medger bostadsbebyggelse och den andra 2016.

År 2015 genomfördes en markundersökning öster om det nu aktuella området. Undersökningen visade att det undersökta området täcks av fyllnadsmassor (0,7-2 m) med halter av arsenik, bly, kadmium, kvicksilver och kobolt över generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Halter av petroleumkolväten och polycykliska aromatiska kolväten (PAH) låg under laboratoriets rapporteringsgränser. Den tidigare undersökningen fokuserade på verksamhetens östra ytterområde medan denna kompletterande undersökning omfattar delar av brukets mer centrala områden.

När det gäller markundersökning för västra delen gjord 2016 konstaterades att föroreningar i halter över riktvärdet för KM har konstaterats i fem av tolv provpunkter. Påträffade föroreningar är arsenik, barium, bly, zink och alifatiska kolväten. Dessa har en måttlig till mycket hög farlighet enligt Naturvårdsverkets bedömning (NV 4918). Se bilagor med markundersökningar.

Utöver dessa två undersökningar genomförs även en tredje undersökning över hela området för att kunna klassificera massor.

Den tredje markundersökningen har gjorts över hela området och inte enbart enstaka stickprover. Även naturområdet i västra delen av planen undersöks. En plan för hur och vilka massor som måste tas om hand är under framtagande och kommer att kommuniceras med tillsynsmyndigheten för att samråda om vilka massor som skall omhändertas och på vilket vis. Detta är en förutsättning för att kunna exploatera området.

Ansvarsfrågan har utretts av dem föroreningar som finns i marken. Dock har dessa inte lidit fram till en ansvarig organisation. Fördelningen av saneringskostnader föreslås göras i en markanvisning. Genom att göra en bedömning av vilka massor som måste tas bort tillsammans med miljöenheten torde kostnadsbildningen för detta bli klar och hanterbar.

En sanering kommer att göras utifrån klassificeringen av massor. I norra delen av området kan en mindre bullervall anläggas där en del av de massor som anses tillräckligt rena läggs upp.

Vatten

Genom området rinner som tidigare nämnts Arnebobäcken.

Miljö kvalitetsnormer  
vatten  
vattenskyddsområde

Planområdet ligger på grundvattenförekomsten Enköpingsåsen Heby-Härnevi och planen berör i förlängningen via Arnebobäcken ytvattenförekomsten Örsundaån. Örsundaån har måttlig ekologisk status på grund av övergödning. Ån kommer inte påverkas negativt då dagvatten kommer att ledas till dagvattendammar där vattnet renas på naturlig väg.

Området ligger inom redan befintligt vattenskyddsområde och kommer fortsätta göra det enligt det förslag som skickades till Länsstyrelsen 2013. Den

ökade risk som ökad bebyggelse innebär för vattentäkterna är inte av den storleksordningen som hänsyn behöver tas till. De bestämmelser som finns för skyddsområden har tagit hänsyn till den typ av risker som redan finns i och med befintlig bebyggelse och som blir med en ökad bebyggelse.

Den ökning i vattenuttag till bostädernas vattenförsörjning som blir i och med den nya bebyggelsen är i relation till nuvarande inte så stor att någon påtaglig skillnad kommer att märkas i vattenuttaget.

Lek och rekreation

I närområdet finns idrottsanläggning med fotbollsplaner.

Kulturmiljö

Området har tidigare varit platsen för två av traktens tegelbruk, bara i Heby samhälle fanns minst nio stycken. Den här regionen var ända in på 60-talet Sveriges tegelmetropol. Idag finns bara Vittinge tegelbruk kvar och är nu Sveriges enda kvarvarande lertegel-tillverkare (bolaget heter idag Monier Roofing AB och har idag enbart Vittinge tegel som produktnamn för sina lertegeltakpannor).

Av de ursprungliga tegelbruksbyggnaderna finns idag inom planområdet endast två byggnader kvar. Den ena byggnaden är en gammal torklada (s.k. tegelupplagsbyggnad) och den andra ett spannmålsmagasin (spannmålsmagasinet hörde till omkringliggande åkermark). Spannmålsmagasinet har i tidigare plan fått q-skydd. I den nya planen har den fått rivningsförbud samt skydd i form av att utseende ska beaktas vid bygglov. Motivet är att magasinet ska finnas kvar men att den ska kunna nyttjas på ett sätt som passar inom ett bostadsområde. Det är en massiv tegelbyggnad i fyra våningar med glaserat tegeltak i alla de olika kulörer Olsson & Rosenlund kunde erbjuda på marknaden. Flera andra spår från tegelbruksverksamheten finns också kvar på området och bör bevaras om det är möjligt.



Strömbrytare



Spannmålsmagasinet

Längs med Storgatans norra del finns inom området två fastigheter med bevarandevärda hus, varav det ena är ett renodlat bostadshus. Det andra huset var från början apotek. På den tiden hade Storgatan även en bank och det som idag används som kommunhus var då tingshus. Karaktären på Storgatan är viktig att bevara. Därför får även dessa hus ett skydd genom en bestämmelse som säger att värdena ska beaktas i ett bygglovskede. Det skall även placeras så att det inte skymmer den viktiga gavelfasad på tingshuset (nuvarande kommunhuset) som är möjlig att återställa.

## Bebyggelse

### Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse är den som ovan nämnts under kulturmiljö.

### Ny bebyggelse

Målsättningen med området Kronan är att skapa en mångfacetterad och varierad miljö vilket går att skapa med varierande byggnadshöjder, material, proportioner och volymer. Den arkitektoniska utformningen i områden ska uppfattas som lekfull, erbjuda ett välbefinnande till de boende och skapa en social dynamik. Varje byggnad ska bidra till en varierad helhet och ha sin egen karaktär. Bebyggelsen ska anknyta till den småstadskaraktär som finns i Heby tätort. Kronan ska upplevas som nutida och samtidigt knyta an områdets historiska bakgrund som en del av Sveriges tegelmetropol.

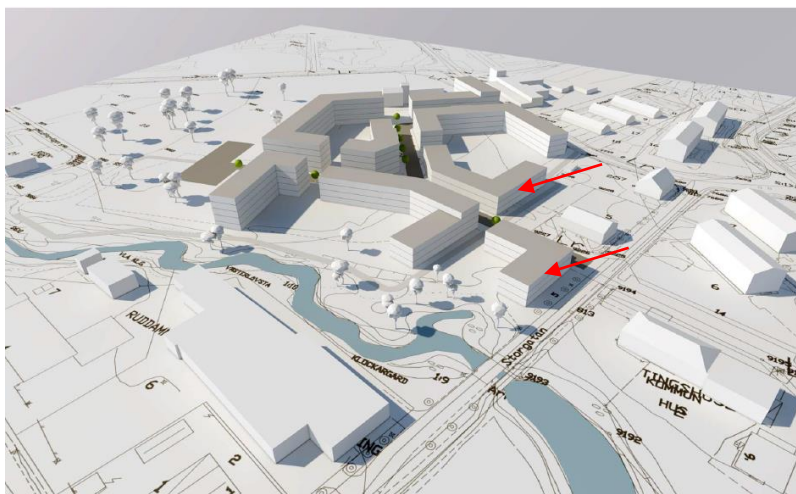
Ny bebyggelse planeras i två till fem våningar, och kommer vara som lägst vid den befintliga bebyggelsen. Detta bidrar till att Kronan kopplas samman med närliggande områden och bebyggelse. I området kommer det att planeras för olika former av kvartersstrukturer med främst lägenheter. I området projekteras för fyra kvarter med mellan 250 till 300 lägenheter. Ett och samma kvarter kommer att ha olika volym och våningsantal. En genomfartsgata kommer att gå genom området.



*Utredningsskiss Kronan. Denna har under processen justerats och rödmarkerade hus kommer ej att byggas.*

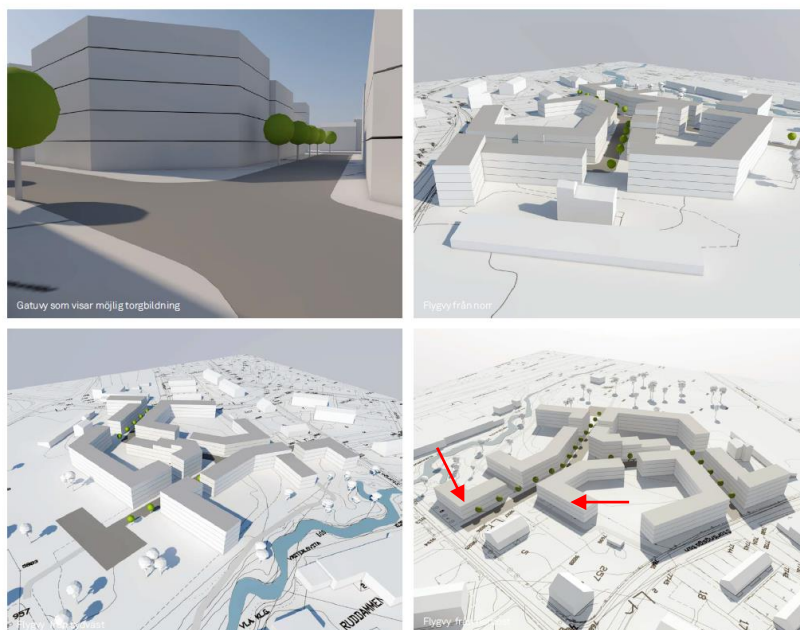
Kvarter ett kommer att rymma cirka 40 stycken lägenheter och ligga längs den nya genomfartsgatan och mot Storängsgatan. I det andra kvarteret planeras det för 90 stycken lägenheter. Kvarter två kommer att ligga parallellt med Långgatan/Storgatan. Tillsammans med kvarter två kommer kvarter tre ligga centralt i det nya området. I kvarter tre planeras det för 105 stycken lägenheter, vidare finns det även möjlighet att förbereda för service i detta kvarter. Därmed förväntas även kvarter tre bli det största kvarteret i området. Det fjärde kvarteret kommer att rymma 80 stycken lägenheter. För att koppla ihop kvarter fyra med kvarter tre kommer det att finnas möjlighet att gå mellan de två innergårdarna. Samtliga kvarter kommer att ha större innergårdar, som kommer kunna fungera som mötesplatser för de boende. Kvarter fem kommer inte att projekteras för lägenheter, utan istället kommer det att planläggas för parkeringar. Centralt i området kommer det även att finnas ett mindre torg, som planeras fungera som en central mötesplats för hela området.

För att skapa liv och rörelse mellan gatan och innergården kommer det att finnas i viss mån passager mellan husen. Detta kommer i sin tur att generera ett flöde mellan gatan och innergården, vilket bidrar till att det är enkelt att röra sig i området. Syftet med detta är att skapa en trivsamt miljö för de boende och ta bort gränserna mellan gatan och innergården. Vidare är syftet att skapa en god tillgänglighet.



*Utredningsskiss Kronan. Denna har justerats och hus utpekade med pil kommer ej att byggas.*

Några hus i mitten av planområdet har möjlighet att innehålla handel. I övrigt är också potentialen att ha någon form av boende med vård i området.



*Utredningskiss Kronan. Denna har justerats och hus utpekade med pil kommer ej att byggas.*

#### Offentlig och kommersiell service

Heby centrum ligger också på cirka 500 meters avstånd. Här finns två matvarukedjor, diverse affärer och restauranger. Heby skola (förskola till högstadium) ligger även den ungefär 500 meter bort. Kommunhus ligger bredvid planområdet liksom bio/Folkets hus. Vårdcentral och apotek finns på ungefär 300 meters avstånd. Slutligen simhall och gym cirka 900 meter bort. Järnvägsstationen finns 350 meter bort.

#### Tillgänglighet

Användbarhet och tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska behandlas vidare i samband med detaljprojektering och bygglovsskede.

#### Gator och trafik

##### Gatunät, gång och cykelvägar

Idag matas området via en in- och utfart på Storängsgatan och en på Storgatan. Dessa in- och utfarter utgör en förhöjd olycksrisk utmed dessa gator och trafiksäkerhetsnivån bör därför höjas.

I planförslaget föreslås att bostadsområdet matas från Storängsgatan via en anslutningspunkt. Denna korsning kan eventuellt också utformas med avsmalnande väg/farthinder alternativt gupp. Framöver kan eventuellt ett område på Storgatan också utformas som Shared Space. Med detta menas en gemensam yta där bilister samsas med cyklister och fotgängare.

En ny gång- och cykelväg föreslås gå från planområdets östra centrala del till områdets västra del där den ansluter mot Luffarvägen. Befintlig gångbana finns redan utmed Claes Wikströms väg, Storängsgatan och norra delen av Storgatan. Delar av Storgatan föreslås få kompletterande trottoarer som ansluter till befintligt gångnät söderut.





*Exempel på genomfartsgatan i Kronan.*

Den nya genomfartsgatan genom området kommer att fördelas mellan vegetation, gångbana samt körbana. Körbanan kommer att utgöras av två körfält, ett i vardera riktningen. Vid sidan av körbanan planeras det för att ge utrymme åt kantstensparkering med trädplanteringar i båda körriktningarna. Dessa träd kommer i sin tur att skapa en allé genom området. Gatan kommer att ha en lägre hastighet vilket bidrar till att cyklister förväntas kunna cykla på vägbanan. Parallellt med vägbanan kommer det även att planeras för parkeringar såväl för bil som cykel. Vändplan anpassad för sopbil.

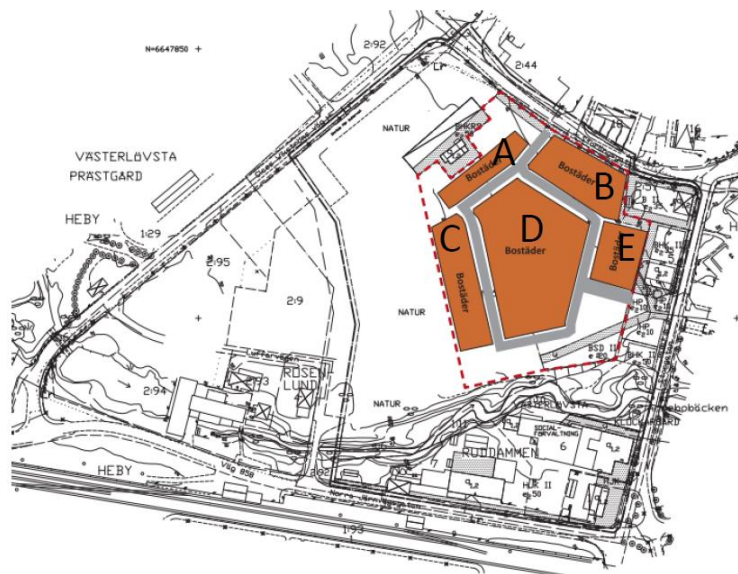
Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförbindelserna till och från Heby är mycket goda. Bussar och tåg kommer och går flera gånger om dagen. Närmast har man från planområdet till Hebys tåghållplats och busshållplats vid stationen (ca 500 meter). Bussar och tåg knyter orten till Uppsala, Stockholm, Sala, och Västerås men också till kommunens övriga tätorter.

Parkering

Parkering för ny bebyggelse löses genom gemensamma parkeringsplatser utanför gårdsbildningarna. Det blir några enstaka större parkeringar för att inte ge ett splittrat intryck. Dessa kan göras med inslag av träd och annan grönska.

## Buller



*Planområde för Kronan. Huskropparna uppdelade i kvarter A-E. Kvarterstruktur och gator har justerats för att få en optimal anpassning. Detta är den skiss bullerutredningen är baserad på.*

Buller som kan komma att påverka området kommer dels från väg- och spårtrafik och dels från närbeläget sågverk. Utredningen visar att trafikbullret generellt är lägre än 55 dBA vid fasad från väg- och spårtrafik. Dock uppkommer höga mätningar vid fasad i norr mot Storängsgatan. I områdets södra del uppmättes höga maximala ljudnivåer som orsakas av tågtrafiken, dock inte så höga nivåer att det begränsar planeringen av bostäder.

Höga maximala ljudnivåer uppkommer även vid Storängsgatan från den inre lokalgatan vid kvarter B. Vidare uppfyller inte kvarter B kraven på högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasaden. I utredningen rekommenderas tre alternativa åtgärder; För bebyggelse i kvarter B förordas att hälften av bostadsrummen vetter mot en tyst sida. Vidare rekommenderas att avståndet till Storängsgatans vägmitt och byggnadens fasad är minst 25 meter, vilket bidrar till att nivåerna reduceras. Dessutom föreslås att lägenheter som är 35 kvm eller mindre förläggs utmed Storängsgatan då dessa har ett högre riktvärde. Slutligen kan man planera för slutna alternativt halvöppna innegårdar, något som också bidrar till tysta områden.

När det gäller buller från närliggande sågverksamhet rekommenderas att lägenheterna i kvarter A och C har tillgång till en tyst sida, exempelvis genomgående lägenheter. Fasaderna mot sågindustrin i kvarteren nämnda ovan bör dessutom bulleranpassas. I övrigt kommer också burspråk att tillåtas och utskjutande delar vilket också bidrar till att dämpa ljud. För att säkerställa att husen i kvarter A och C får den tänkta höjden sätts en lägsta byggnadshöjd. Vid en markanvisningstävling förordas att detta kvarter byggs först för att dessa byggnader kommer att dämpa bullret för de hus som senare kan byggas.

Med tillämpning av Zon B i Boverkets rapport 2015:21 tillåts 50 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid förutsatt anpassning i utformningen av bostäderna. Det innebär att om sågverksbolaget uppfyller sitt bullervillkor, dvs högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kväll och natt, vid befintliga bostäder i anslutning till mätpunkterna M4 och M5 är förutsättningarna goda att uppfylla

riktvärden motsvarande Zon B, dvs högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå natt, för de nya bostäderna. Om sågindustrin i framtiden vill utvidgas och utökas bedöms det finnas utrymme för det ur ett bullerperspektiv.

Fordonspassager bedöms inte utgöra någon betydande del i de ljudnivåer som Setra Trävaror AB:s verksamhet i övrigt ger upphov till. Området öster om Setra Trävaror AB beskrivs inte heller i bolagets rapport om buller som ett av områdena där maximala ljudnivåer över 55 dBA förekommer frekvent. Med tillämpning av Zon B för det nya planområdet tillåts enstaka överskridanden av 55 dBA maximal ljudnivå.

Gällande befintlig bebyggelse inom planområdet kommer de att få en ljuddämpning tack vare de nya huskroppar som skärmar av ljud från sågverket.

Att det anses viktigt att bygga här fastän det finns bullerkällor är av fler anledningar som bedöms relevanta. Detta är mark som redan har varit i anspråkstagen sedan 100 år. Efter att tegelbruken rivits står marken utan skötsel. Den är utpekad som strategisk mark för bostadsändamål i översiktsplanen. Närheten till kollektivtrafik och närhet till centrum är viktiga faktorer. En etablering här stärker resandeunderlaget och om Heby kan växa ökar möjligheterna till ett levande centrum. Att bygga i området stärks också av riksdagens två fastställda miljömål från 1999, begränsad klimatpåverkan och god bebyggd miljö. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras så att en långsiktigt god hushållning med mark främjas. Andra lägen i Heby har inte samma närhet till järnvägsstation, centrum och andra servicefunktioner. Dessa andra lägen består också av mark som är jordbruksmark eller skog.

Utifrån att byggnader och kvarter ges bestämda lägen, lägen som ger skyddade sidor, det ställs krav på vad och hur man bygger samt mark avsätts som naturmark närmast mot sågen och mot Arnebobäcken anses riktlinjer för en god boendemiljö uppfyllas när det gäller bulleraspekter. Det finns också möjlighet att något dämpa buller med mindre bullervall i naturområdet mot sågen, främst trafik in mot sågindustrin.

För mer information se särskild utredning.

## **Risakanalys**

Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm samt Västra Götaland har tidigare givit ut rekommendationer för skyddsavstånd mellan ny bebyggelse och transportleder för farligt gods och bensinstationer.



meter från järnvägen. Detta är enligt länsstyrelsen rekommendationer förenligt med tanke på hälsa och säkerhet. Det är företrädesvis brandfarligt gods som transporteras på järnvägen. Slutsatserna som kan dras är att bostäder som kommer att placeras mer än 150 meter från järnvägen inte utgör någon fara och att någon särskild hänsyn måste tas ur denna aspekt för att trygga de boende. Även om man väger in topografi och bebyggelse finns inget som tyder på att denna lokalisering är utsatt för risker. En bäckravin är belägen innan planområdet.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. En större ledning som korsar området måste flyttas.

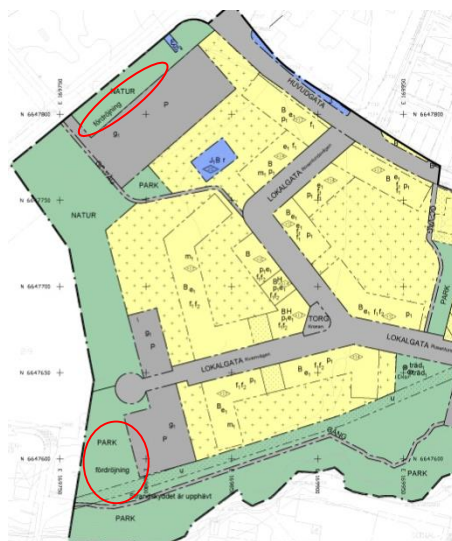
### Dagvatten

Längs med Kronans södra del går Arnebobäcken som rinner genom Heby tätort. Bäckan har ett lågt flöde och därmed finns det inte någon problematik med översvämning i området. I området kan dagvatten hanteras med hjälp av höjdsättning, och därmed går det att leda vattnet till avsedda lågpunkter med dagvattenanläggningar. De principer för dagvattenhantering som föreslås för kvarteret Kronan är en kombination av öppna anläggningar och ledningsdragning. Dagvattnet kan även omhändertas på bostadsgårdarna.

Dagvatten från tak och dräneringar föreslås gå direkt till ledningar, och vatten från gator och parkeringar till öppna system som ansluter till bäcken. För att ta hand om föroreningar i dagvattnet rekommenderas naturliga system såsom gräsklädda ytor och växter, som i sin tur även medför estetiska värden i området. Längs med gatorna i området föreslås så kallade svackdiken med en dräneringsledning. Denna lösning förordas även för parkeringar.

För att säkerhetsställa att vatten leds bort i området rekommenderas en lutning på 0,7 procent i områdets mittersta samt västra delar.

Det förordade alternativet för avvattning innebär att vattnet leds norrut och söderut, därmed tar man hänsyn till befintliga höjder. Detta innebär att en öst-västlig vattendelare skapas med en höjdrygg tvärs igenom området.



*Inringade områden föreslås bli dagvattendammar. Avrinning ska ske mot respektive damm.*

I den norra delen finns det möjlighet att anlägga en fördröjningsdamm. Men det är dock inte säkert att denna behövs då vatten kan passera genom diken längs gatan, där en viss fördröjning finns. Genom att låta dammen i söder stå för fördröjningen går det att uppnå ett begränsat flöde till Arnebobäcken. Den södra delen kan avvattnas till det befintliga dagvattenutloppet i bäcken. Med hjälp av ett dikesstråk längs området eller en damm i sydost kan en fördröjning skapas.

I och med att marken i detta område kommer att höjas och därmed även avrinningen, är det centralt att anlägga en dagvattendamm där vatten från skyfall och kraftigt regn samlas.

Ansvar för dagvattenledningar och dagvattensystem har kommunens VA-och avfallsenhet. Öppna dammar sköts och ansvaras inom kommunens grönyteskötsel. Typiska föroreningskoncentrationer från olika ytor är hämtade från programmet RegnKvalitet ut- vecklat av DHI för Köpenhamns kommun. Typiska föroreningsreduktioner har hämtats från Storm- Tacs databas där rapporterade reduktioner från granskade rapporter från runt om i världen har samlats. Estimerade föroreningsmängder före och efter exploatering samt efter rening i svackdiken för vatten från parkeringar och vägar samt rening i torrdammar för vatten från hustak presenteras i tabellen nedan.

|              |                      | Belastning före exploatering<br>g/år | Belastning efter exploatering<br>g/år | Reduktion<br>Svackdiken | Torr damm | Efter rening |
|--------------|----------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|-----------|--------------|
| Metaller     | Bly                  | 4                                    | 100                                   | 62%                     | -         | 54           |
|              | Zink                 | 37                                   | 1100                                  | 62%                     | 28%       | 553          |
|              | Koppar               | 7                                    | 340                                   | 55%                     | 28%       | 180          |
| Näringsämnen | Total-kväve          | 1,2                                  | 22.000                                | 36%                     | 26%       | 16.120       |
|              | Total-fosfor         | 0,1                                  | 2.100                                 | 32%                     | 20%       | 1.436        |
| Övrigt       | Suspenderat material | 25000                                | 980.000                               | 64%                     | 55%       | 389.700      |
|              | COD                  | 20000                                | 810.000                               | -                       | -         | 312.300      |

*Estimerade föroreningsmängder före och efter exploatering.*

För mer information se särskild utredning.

#### Avfall

Sophantering löses av fastighetsägarna inom området. Hantering av avfall ska ske enligt Heby kommuns renhållningsordning och följa de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen, Råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall.

Återvinningsstation för förpackningar samt papper finns i planområdets närhet cirka 100 meter bort vid pendelparkeringen bredvid stationen.

#### Värme

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Värmeförsörjningen distribueras av Sala-Heby Energi Värme AB.

El Planområdet är anslutet till Sala Heby Energis elnät.

Bredband, TV, Tele Bredband, TV och Tele är väl utbyggt i området. Både Liden data, Skanova och Telebyn Kabel TV har ledningar i planområdet. Ledningar i kvartersmark skyddas av u-område, marken ska vara tillgänglig för ledningar.

### **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

**Tidplan** Preliminär tidplan för detaljplanen är:  
Granskningsfas planerad under maj/juni  
Antagande juni

**Genomförandetid** Genomförandetid för planen är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

**Huvudmannaskap** Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

**Förfarande** Planen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

**Avtal och ekonomi** Planen bekostas av Heby kommun. Plankostnad kommer att tas ut och regleras genom ram- eller exploateringsavtal mellan Heby kommun och framtida exploatör/byggherre. Avtal som reglerar försäljning av mark, fastighetsbildning mm kan även tas i samband med detta.

Del av kommunens mark kan genom planen säljas för bostadsändamål. Det kan i jämförelse med gällande plan ge kommunen ökat ekonomiskt tillskott. Ny allmän plats ger också utgifter för byggnation och underhåll.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

**Fastighetsbildning** Fastighetsägaren/Heby kommun ansvarar för att erforderlig fastighetsbildning sker för att genomföra detaljplanen. Allmän platsmark skall läggas till lämplig kommunal gatufastighet.

Fördelning av mark kommer att företrädesvis ske genom markanvisningsförfarande.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

För mark- och planeringsenheten

Anders Larsson  
Landskapsarkitekt LAR/MSA

Gabriella Garpefjäll  
Samhällsplanerare