

Förslag till planändring för
DP 359 "Kronan"
Heby tätort
Heby kommun, Uppsala län

Samrådsredogörelse

Samrådet

Samrådstiden har varit mellan 2017-01-30 – 2017-02-22. Under samrådstiden fanns planhandlingarna tillgängligt på kommunens webbplats samt på kommunhuset i Heby, Tingsgatan 11 under ordinarie öppettider.

Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, Räddningstjänsten Sala - Heby, Kommunala pensionärsrådet, Bygg- och Miljönämnden, VA-enheten, Hebygårdar AB, Hebyfastigheter AB samt berörda ägare till fastigheterna inom planområdet har delgetts förslaget skriftligen.

Efter samråd om planförslag i ett standardförfarande kan resultatet av detta redovisas i en samrådsredogörelse. Denna ska redovisa de synpunkter som inkommit samt kommunens ställningstagande till synpunkterna och en motivering till dem.

Samråd har skett med länsstyrelsen gällande om förslaget kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan, som föranleder behov av miljökonsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planändringen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Yttranden

Yttranden har inkommit från Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Räddningstjänsten Sala-Heby, Starforsåsens grus, VA-enheten Heby kommun, Klarbo fastigheter, Sala-Heby Energi AB och Setra group. Respektive yttrande återfinns och bemöts nedan.

- MARK OCH PLANERING -

2017-02-27

Dnr 2016/16
DP 359

Starforsåsens grus

Starforsåsens Grus AB SGAB har tagit del av samrådshandling i rubricerat ärende, och vill med anledning av det framföra följande

Föreslagen detaljplan Kronan ligger inom det av Heby kommun 2013 föreslagna primära vattenskyddsområdet för den kommunala vattentäkten för Heby tätort.

SGAB har tidigare påpekat avsevärda brister vad gäller kommunens VSO-utredning, och påpekat att med nuvarande vattenuttag från grundvattenmagasinet en betydande tillrinning sker söderifrån. Kommunen har ej tagit hänsyn till detta. Därför finns ännu större anledning att analysera risker för grundvattnet i samband med upprättandet av detaljplaner i området.

En ökad bebyggelse i sig ökar riskerna och innebär även att vattenuttaget vid den kommunala vattentäkten ökar ytterligare och att flödet från söder i grundvattenmagasinet därmed ökar, med konsekvenser för föreslaget skyddsområde.

Förslaget bör kompletteras med en mera genomgripande analys av grundvattenförhållandena och detaljplanens konsekvenser för grundvattnet och med miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med 6 Kap MB. Att Länsstyrelsen skulle medgivit att sådan konsekvensbeskrivning ej skulle behövas, syns för oss märkligt.

Kommunen anser att frågan är utredd i samband med den grundvattenutredning som tidigare gjorts. Föreslagen detaljplan ligger inom redan befintligt vattenskyddsområde och kommer fortsätta göra det enligt det förslag som skickades till Länsstyrelsen 2013. De brister SGAB påstår sig funnit i VSO-utredningen har utretts internt samt av två konsulter och samtliga utredningar visar att det som SGAB påtalar som brister inte är några brister utan att slutsatserna i VSO-utredningen stämmer. Den ökade risk som ökad bebyggelse innebär för vattentäkten är inte av den storleksordningen som behöver tas hänsyn 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 något ökad bebyggelse. Den ökning i vattenuttag 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. Det finns inget stöd i Miljöbalken för att en MKB behöver göras. Enligt 6 kap. 11 § ska en MKB göras om planens, programmets eller ändringens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen.

SHE- Elnät

Befintlig transformatorstation i hörnet C Wikströms väg Storängsgatan har begränsad kapacitet och kommer att behöva bytas ut beroende på utbyggnadstakt och belastning.

SHE-El näts behov är att befintlig transformatoryta utökas med 6,01n västen1t så att en ny transformatorstation kan uppsättas.

- MARK OCH PLANERING -

2017-02-27

Dnr 2016/16
DP 359

SHE-Elnät har önskemål att u-område tillskapas från transformatorstationen till de nya lokalatorna för ledningar (el, tele, bredband, etc) samt kabelskåp.

För övrigt har vi ej något att

Kommunen justerar utifrån de synpunkterna som lämnats.

Räddningstjänsten
Sala-Heby

Insatstid

Området har en placering i förhållande till räddningstjänsten som ger en insatstid på mindre än 10 minuter.

Tillgänglighet

Räddningstjänstens fordon skall ha tillgång till vägar och uppställningsplatser med fullgod framkomlighet och bärighet. Avståndet mellan räddningsfordons uppställningsplats och angreppspunkt får ej överstiga 50 m.

Brandvatten

Räddningstjänsten förutsätter att brandvatten anordnas via konventionellt brandpostnät enligt anvisningar i VAV 83 från svenskt vatten. Brandpostkarta med kapacitetsuppgifter bör redovisas för räddningstjänsten.

Riskhänsyn

Delar av området ligger inom 150 m. från järnvägen. Riskanalys bör genomföras för att se om tillräcklig säkerhet uppnås för de som kommer att vistas inom det tänkta planområdet.

Övrigt

Räddningstjänsten bistår gärna mark och planenheten om eventuella oklarheter råder om ovanstående.

Kommunen noterar inkomna synpunkter. En riskanalys genomförs.

Sala Heby energi AB

Sala-Heby Energi AB avd. värme har stamledningarna för fjärrvärme i närområdet. Enligt handlingarna ska området bebyggas med c:a 300 lägenheter.

Stamledningarna som finns i närområdet klarar inte att försörja hela fastighetsbeståndet.

Ett önskemål är därför att ett teknikområde skapas inom detaljplaneområdet enligt bifogad skiss, om fjärrvärme ska användas för uppvärmning.

Detta område är tänkt för en egen panncentral till Kronan 3. Nödvändig yta är c:a 2500 - 3000 m².

- MARK OCH PLANERING -

2017-02-27

Dnr 2016/16
DP 359

Om detta inte är möjligt inom området, önskar vi en anvisning om annan kommunal mark i närheten som skulle kunna användas.

Önskas en dialog om ovanstående eller vid frågor, kontakta gärna unde1teknad. I övrigt har Sala-Heby Energi AB inget att erinra.

Heby kommun justerar planen så att möjlighet finns till fjärrvärme för att inte begränsa områdets utveckling.

Setra Trävaror AB

Bolaget har i ett tidigare yttrande haft synpunkter på bebyggande av rubricerat område. Se dokument daterat 2008-11-06 med rubriken "Setra Trävaror AB. Yttrande över DP 311 Kronan område mellan Storgatan och Claes Wikströms väg i Heby tätort ". Dåvarande förslag bedömdes av bolaget helt oacceptabelt på grund av närheten till industrin.

Kommunen har återigen föreslagit bebyggelse inom området, men planen har förändrats nå- got. Nu föreslagen bebyggelse ligger något längre bort från Claes Wikströms väg och därmed den fastighet som bolaget bedriver sågverksverksamhet på.

Fortfarande är dock bullerfrågan aktuell. I tidigare nämnda yttrande betonade bolaget det intresse som finns att utveckla verksamheten inom befintlig fastighet och den risk för begränsning i detta avseende som den då aktuella detaljplanen utgjorde.

Under mellantiden har också bullerfrågan varit aktuell för villaområdet med Gaffelvägen närmast industrin. Här planerar bolaget att investera upp emot 10 Mkr för att åstadkomma en landskapsmodulerande bullerskärm mot villaområdet.

Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete" anger skyddsavståndet 400 m till närmaste bostäder. Det nu aktuella detaljplaneområdet är förskjutet åt öster i förhållande till tidigare förslag, men dess närmaste del mot bolagets industrigrind vid Claes Wikströms väg ligger på cirka 140 m avstånd.

Kommunen har låtit Akustikkonsulten i Sverige AB göra en bullerutredning i anledning av planärendet. I denna utredning har även lagts in resultat från bolagets egna bullerutredningar där framförallt mätpunkterna M4 och M5 enligt bolagets egenkontroll varit aktuella. För M4 uppmättes vid aktuell mätning årsskiftet 2011-12 46-47 dBA och för M5 45-46 dBA. Mät- punkt M5 ligger avståndsmässigt längre bort från industrin (260 m från industrigrind till om- rådet) än närmaste bygganden i föreslagen detaljplan (cirka 140 m från industrigrind till om- rådet). För M4 gäller på samma sätt avståndet 160 m till grinden.

I Akustikkonsultens bullerutredning görs bedömningen att för att detaljplanen skall säkerställa en framtida god ljudmiljö för bostäderna vända mot verksamheten rekommenderas att villkor

- MARK OCH PLANERING -

2017-02-27

Dnr 2016/16
DP 359

I Akustikkonsultens rapport anges och utgås ifrån de riktvärden för buller som bolaget ålagt. Någon hänsyn till det buller som uppkommer vid lastbilsrörelser för transport av sågad vara har inte tagits. Undantagsvis kan detta ljud inräknas vid bestämmande av bullervillkor vid verksamhetstillstånd, t ex nämns i SNVs rapport 6538 "Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller" grustag där transporter till och från verksamheten kan dominera ljudbilden. För trafik till och från verksamhetsområdet på angränsande vägar och järnvägar bör som huvud- princip riktvärden för trafik vara vägledande i detta fall. För bolaget ingår inte fordonsrörelser utanför industriområdet i tillståndsgivna bullerriktvärden.

Med hjälp av Nordisk beräkningsmodell och kategorin Tunga fordon beräknas följande max- nivåer vid passage av ett tungt fordon:

Avstånd meter 30-50 km/h maxnivå dBA

80 55-63

140 50-58

Ekvivalentnivån är förstå beroende av frekvensen av tunga fordon. Idag rör sig genomsnittligt 18 bilar varje vardag in och ut från området genom till området Kronan närliggande grind, huvudsakligen före kl. 22⁰⁰. Det är förhållandet i nuläget. Antalet transportrörelser kan komma att öka och fördelas om i tiden om verksamheten utökas eller förändras. För de trans- portfordon som är aktuella för färdigvara (timret tas in på annat ställe inom verksamhetsområdet) kan ljudnivån på 80 - 140 m avstånd som är aktuellt för närmaste byggnads långsida (byggnad A) bedömas uppgå till cirka 50-55 dBA vid passage. Till detta kommer då bullret från själva industrin som vid Claes Wikströms väg kan bedömas uppgå till cirka 50 dBA. Överslagsmässigt bedöms bullernivån vid närmaste fasad kunna uppgå till över maxnivån 55 dBA vid passage av tung transporter.

När det gäller momentana ljud nattetid så är verksamhetsvillkoret för bolaget 55 dBA. För zon B gäller enligt Boverket att "Maximala ljudnivåer (LF_{max} > 55 dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen ". Beroende på ändrad verksamhet hos bolaget kan det mycket väl bli så att momentanvärdet nattetid innehålls vid M4 och M5 men överskrider Boverkets börvärde för zon B vid del av fasad till byggnad A och eventuellt även delvis för C enligt detaljplaneförslag.

Även om regelverket ändrats i Boverkets byggregler så har ingen motsvarande justering gjorts avseende bolagets tillstånd enligt 9§ Miljöbalken i myndighetsbeslut från 2008-12-1. Där anges att vid bostäder skall den ekvivalenta bullernivån högst vara 45 dBA nattetid. Något entydigt samband mellan Boverkets ändrade

- MARK OCH PLANERING -

2017-02-27

Dnr 2016/16
DP 359

regelverk och Miljöbalkens regelverk som be- stämmer bolagets villkor för buller finns idag inte.

Mot bakgrund av ovanstående motsätter sig bolaget bebyggelse på det sätt som föreslagits i detaljplan för området Kronan.

Bolaget ser risken för klagomål från boende avseende buller från verksamheten, klagomål som kan resultera i miljömyndighets agerande med krav på att nu aktuella villkor enligt bolaget verksamhetstillstånd skall innehållas vid närmast liggande bostäder.

Med tanke på den process som förevarit avseende bullerklagomål från området med närmast liggande Gaffelväg bedömer bolaget att bebyggelse enligt föreslagen detaljplan kan komma att utgöra hinder för utveckling av aktuell sågverksverksamhet. Den mängd sågad vara som idag produceras ligger avsevärt under den tillståndsgivna. Idag är kravet på effektivisering och utveckling inom branschen stor. Detta gör att investeringar med nya processer eller ökad volym sågad vara kan bli aktuella. I förlängningen kan restriktioner av det slag som ovan be- skrivits som en följd av byggnation enligt föreslagen detaljplan komma att innebära en ned- trappning och i värsta fall på sikt avveckling av verksamheten.

Heby kommun noterar synpunkter och kommer att ha en dialog med Setra för att detaljplanen ska ge möjligheter för både Setras verksamhet utan begränsningar och möjliggöra byggnation.

Lantmäteriet

Grundkarta

Befintlig ledningsrätt (yta) inom Kronan 5 saknas.

Ledningsrätterna i norra delen (linjeobjekt) ska kompletteras med sina beteckningar.

Gemensamhetsanläggningen Heby ga:4, belägen norr om Storängsgatan saknas.

Plan- och genomförandebeskrivning

Ytterligare två planer, för Storängsgatan och Claes Wikströms väg, laga kraft 1997-06-09 resp. 2013-04-09. Beskrivningen ska kompletteras med dessa. Genomförandetiden har inte gått ut för den senare planen.

Gemensamhetsanläggningen Heby ga:4, samfälligheten Heby s:1 samt fastigheterna Heby 2:44 och Sandåsen 18, samtliga belägna nordost om Storängsgatan samt Heby 2:92 (Claes Wikströms väg) påverkas av planförslaget. Det ska framgå i beskrivningen hur de påverkas och vilka konsekvenser det får för berörda fastighetsägare och delägare.

- MARK OCH PLANERING -

2017-02-27

Dnr 2016/16
DP 359

Enligt plankartan och planbestämmelserna är det tänkt att gemensamhetsanläggningar ska kunna bildas för parkeringsytorna. Detta förhållande ska även behandlas i plan- och genomförandebeskrivningen.

Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckningen ska kompletteras med Heby 2:92, fastighet inom planområdet.

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta med bestämmelser

I den norra delen berörs kvartersmark av ledningsrätter. Såvitt inte ledningarna, och därmed även ledningsrätterna ska flyttas bör plankartan kompletteras med u-område i denna del.

Ett av de fyra p-områdena, det sydvästra har samma gråa nyans som allmän platsmarken men är samtidigt märkt med g1. Ska området vara allmän plats eller kvartersmark?

P-området längs Storgatan ser ut att, av färgen att döma vara kvartersmark, dock saknas g1. Är området tänkt att vara allmän plats eller kvartersmark?

Planbestämmelserna behöver rättas/ ändras på ett antal ställen där texten förefaller hamnat under fel rubrik m.m.

Kommunen justerar och kompletterar de brister som lantmäteriet nämner. Kommunen har utgått från fastighetsförteckning från lantmäteriet och utgått ifrån att samtliga berörda är med.

VA-enheten

Kommunala ledningar finns på fastigheten Kronan 3. Dessa ska skyddas med u-område i planen. V-området ska vara av 12 meters bredd med ledningen centralt placerad.

Går kravet om u-område för någon av ledningarna inte att tillgodose med planerad bebyggelse måste ledningen/ledningarna flyttas. Kostnaderna för flytt av VA-ledning åligger inte VA-kollektivet. Vem som ska bära ansvar och kostnader för flytten ska utredas innan planens antagande och laga kraft.

På sida 17 är angivet att ansvar för dagvattenledningar och dagvattensystem has av kommunens VA- och avfallsenhet. Denna enhet finns inte längre utan är nu bara en VA-enhet.

Kommunen noterar synpunkterna. Kostnader för flytt görs i samband med markanvisningar för området.

- MARK OCH PLANERING -

2017-02-27

Dnr 2016/16
DP 359Bygg- och
Miljönämnden

Kv Kronan har ett bra läge i samhället och kan, som framgår av planförslaget, rymma många bostäder. Om planen ska genomföras är det viktigt att bebyggelsen utformas med hänsyn till bullersituationen så att boendemiljön blir bra och så att det nya bostadsområdet inte kommer att motverka en eventuell utveckling eller utökning av verksamheten inom industriområdet. Den bullerkartläggning som redovisas i förarbetena visar på att de riktvärden som finns för trafik- och industribuller bör kunna hållas. Bullerberäkningen är utförd på en annan placering av huskroppar än den som fastslagits i plankartan men Bygg- och miljönämnden gör bedömningen att samma premisser gäller för den nya placeringen av huskropparna. Det har även under förarbetena diskuterats om man skulle använda massor som blir över vid exploateringen till att bygga en bullervall på marken väster om planområdet. Även om man klarar de bullerriktvärden som finns i lagstiftningen så ser miljöenheten att det är ett bra sätt att förbättra utomhusmiljön och göra området mindre känsligt för förändringar i störningar från omkringliggande bullerkällor.

Bullerfrågan behöver lyftas mer i planbeskrivningen där man behöver redovisa vilka bullerkrav man anser ska råda inom detaljplaneområdet. Bullerkraven fastställs inte vare sig i plankartan eller i planbeskrivningen.

I övrigt har Bygg- och miljönämnden följande synpunkter, en del av dem rent redaktionella.

I planbeskrivningen, på sidan 11, anges att målsättningen med området är att skapa en mångfacetterad och varierad miljö. Varierade byggnadshöjder, material, proportioner, volymer, lekfullhet och att varje byggnad ska ha sin egen karaktär. Det faktum att planen medger olika byggnadshöjd på olika delar av byggrätterna tillsammans med att området sannolikt kommer att bebyggas under en längre tid talar för att så skulle kunna bli fallet, men det finns egentligen ingenting i planen som verkar för detta. Om man åtminstone lite starkare slog vakt om spannmålsmagasinets karaktär och utformningen av byggnaderna närmast Storgatan så skulle förutsättningarna att lyckas med målsättningen öka något.

På sidan 14 anger man att genomfartsgatan kommer att utgöras av två körfält i vardera riktningen. Antagligen menar man "två körfält, ett i vardera riktning"?

Förutom GC-vägen finns på plankartan också ett område avgränsat med en användningsgräns och betecknat "Gång", men någon sådan planbestämmelse finns inte. En gångväg kan anläggas i parkmarken utan stöd av någon planbestämmelse, men då ska området inte avgränsas med en användningsgräns.

Parkeringsområdena, "P", redovisas utan prickmark vilket innebär att det är tillåtet att bygga garage och carport inom hela områdena. Om man menar att detta inte är något problem, t.ex. intill träden vid

- MARK OCH PLANERING -

2017-02-27

Dnr 2016/16
DP 359

Storgatan, så har bygg- och miljönämnden ingen erinran mot detta. Det södra P-området har man missat att gråfärga.

En del linjer på plankartan bör ritas tydligare, då det ibland är svårt att avgöra om det är användningsgränser eller egenskapsgränser.

Beteckningen "H = Handel" finns i förteckningen över planbestämmelser, men den finns inte någonstans på plankartan.

Beteckningen "r" anger att byggnaden inte får rivas. Eftersom det inte längre finns någon bestämmelse som slår vakt om det gamla spannmålsmagasinets kulturvärden kan den byggas om och förändras avsevärt utan hänsyn till dessa. Det är tveksamt med tanke på att den byggnaden, om den inte förvanskas, kan hjälpa till att ge området den karaktär man eftersträvar.

I planbeskrivningen anges att byggnaderna vid Storgatans norra del är bevaransvärda, men de har inte fått något skydd i planen, varken rivningsförbud eller annat skydd av kulturvärdena. När man i kvarteren närmast Storgatan bara anger högsta nockhöjd, utan att ange byggnadshöjd, våningsantal, takvinkel eller andra utformningsbestämmelser kan det leda till att man river de befintliga husen och bygger nya hus med väldigt flacka tak för att få plats med så stor byggnadsvolym som möjligt. Bygg- och miljönämnden tycker att detta är tveksamt.

I förteckningen anges att "u" står för bestämmelsen "Marken är avsedd för u". Det bör uttryckas lite tydligare ("ska hållas tillgänglig för underjordiska ledningar"). Det lilla u-området på kvartersmarken i öster har otydliga avgränsningslinjer som inte ser ut som egenskapsgränser.

"Träd får inte fällas" finns med som en planbestämmelse. Någon gång kan det kanske ändå bli nödvändigt av någon anledning. Kanske är det lämpligare att ange att det behövs marklov för att få fälla de aktuella träden. Om en sådan bestämmelse sätts så bör man i planbeskrivningen ge en ingående förklaring till varför träden ska bevaras och vad som krävs för att de ska få fällas.

Utbredningen av plusmarken/avgränsningen av områden som får bebyggas är mycket detaljerad och den nya bebyggelsens placering är därmed hårt styrd. Detta är säkert avsikten med hänsyn till bullersituationen, men det är värt att fundera kring. Om ett redan nu planerat projektet av någon anledning förändras och huskroppar behöver flyttas, så kan planen bli ett hinder.

Höjder, både byggnadshöjd och nockhöjd anges i "meter över angivet nollplan" utan att något nollplan redovisas. Bygg- och miljönämnden anser att det är bättre att ange byggnadshöjd och nockhöjd som på vanligt sätt räknas från marken intill byggnaden.

Bestämmelsen "p1" som finns på många men inte alla byggbara områden anger att "Byggnad ska placeras så att fasad angränsar mot gatan". Den bestämmelsen är knappast nödvändig när placeringen

- MARK OCH PLANERING -

2017-02-27

Dnr 2016/16
DP 359

ändå styrs så hårt av plusmarkens utbredning. Bestämmelsen känns också litemärklig när det finns en remsa prickmark som inte får bebyggas närmast intill Storängsgatan i norr.

Bestämmelsen "f₂" anger att både gata och gård ska kunna nås från trapphuset. Det kommer inte att kunna vara möjligt från alla trapphus, då inte alla byggrätterna ligger intill gata.

Bestämmelsen "m₁" anger att "Bostäderuppfyller Boverkets krav på högsta tillåtna ljudnivåer". Innebär det att man redan har kontrollerat att så är fallet, eller innebär det ett krav på att bostäderna ska uppfylla Boverkets krav?

Dagvatten hanteras på ett bra sätt i planen. Bygg- och miljönämnden ser det som mycket positivt att man har angett ytor för fördröjning och infiltration innan vattnet leds till ån. Det som kan tilläggas är att parkeringar med fler än 50 parkeringsplatser behöver ha en oljeavskiljare/rening av olja innan vattnet leds ut i dagvattenssystemet.

Problemet med förorenad mark nämns över huvud taget inte i planbeskrivningen. Trots att en markundersökning redan är under utförande och området planeras att saneras innan byggnation så görs bedömningen att föroreningsproblematiken och ett förtydligande av ansvarsförhållandena för saneringen bör lyftas i planbeskrivningen.

Kommunen lyfter bullerfrågan i både planen och plankartan och förtydligar detta. Vidare sätts en lägsta bygghöjd på de hus som planeras närmast sågen för att garantera byggnader som kan dämpa bullret mot de som byggs österut. Dessutom föreslås att detta område bebyggs först och detta kan styras genom markanvisningar.

De olika redaktionella synpunkterna justeras utifrån förslag.

Avsnittet om förorenad mark kompletteras och en dialog med miljöheten kommer att ske.

Klarbo fastigheter

När det gäller störande buller mm skall det tilläggas att det även nattetid kan förekomma visst störande ljud i samband med lossning och lastning av material till MCT (Moden Cement Teknologi) Storängsgatan 6, som är närmast fastighet.

Kommunen utreder i detaljplanen alla bullrande verksamheter och detta ingår i en del av arbetet.

Länsstyrelsen

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för samråd enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) (standardförfarande) samt samråd om behovsbedömning enligt 6 § förordningen (1998:905) om miljökonsekvens beskrivningar.

Syftet med planförslaget

- MARK OCH PLANERING -

2017-02-27

Dnr 2016/16
DP 359

Syftet med detaljplanen är att planlägga för bostäder. Bebyggelsen ska vara mellan tre till fem våningar, och vara som lägst vid den befintliga bebyggelsen närmast Storgatan. För att möjliggöra goda kvartersstrukturer kommer exploateringsgraden att höjas samt att området som får bebyggas kommer att utökas något.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen bedömer, med beaktande av kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), att rubricerad detaljplan inte kan antas

medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB). Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt PBL (2010:900) 11 kap 10§

Hälsa och säkerhet - potentiellt förorenade områden

Inom fastigheterna Heby 2:9, Heby 2:93-2:95 samt Kronan 3 finns två nedlagda tegelbruk. Utifrån de underlag som finns tillgängligt vid samrådstillfället anser Länsstyrelsen att hela planområdet inte har undersökts och därmed finns risk för föroreningar på flera platser är de som har uppmätts.

I databasen över potentiellt förorenade områden framgår att brand och explosion ska ha skett vid tegelbruken. Länsstyrelsen anser att det är bra att per fluorerade ämnen (PFAS) har provtagits och instämmer med kommunen att grundvattnet även bör provtas vad gäller PFAS. Länsstyrelsen anser vidare att de delar av planområdet där undersökningar inte har gjorts ska undersökas vad gäller potentiellt förorenade områden.

Länsstyrelsen vill upplysa om att en åtgärd i ett förorenat område kan medföra risk för ökad spridning och exponering. Samråd och anmälan till tillsynsmyndigheten (i det här fallet kommunens Miljöförvaltning) bör ske.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) -vatten

Länsstyrelsen anser att kommunen ska redogöra för MKN vatten (både grund- och ytvatten) i planhandlingarna. Det ska framgå vilken vattenförekomst som blir berörd, dess status samt hur vattenförekomsten påverkas efter detaljplanens genomförande.

Planområdet ligger på grundvattenförekomsten Enköpingsåsen Heby-Hämevi och planen berör i förlängningen (via Arnebobacken) ytvattenförekomsten Örsundaån. Örsundaån har måttlig ekologisk status på grund av övergödning och det krävs åtgärder för att minska belastningen av fosfor till ån. Länsstyrelsen anser att

- MARK OCH PLANERING -

2017-02-27

Dnr 2016/16
DP 359

kommunen bör komplettera dagvattenutredningen med beräkningar av föroreningsmängder före och efter exploatering.

Kommunen bör, i planbeskrivningen, redogöra för om dagvattenfördröjningen också har en renande funktion av dagvattnet. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att rening av dagvatten genomförs.

Hälsa och säkerhet -bullen

För planområdet finns en trafikbullerutredning som redovisar beräknade ljudnivåer från väg-, och spårafik samt från det närbelägna sågverket. Eftersom att detaljplanen påbörjades efter 2 januari 2015 ska Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillämpas i ärendet.

Enligt trafikbullerutredningen uppkommer höga ljudnivåer vid fasad i n01T mot Storängsgatan. I planbeskrivningen rekommenderar kommunen alternativa åtgärder för hur riktvärdena ska uppnås. Länsstyrelsen anser även att kommunen, i plankartan, ska säkerställa att riktvärdena i bullerförordningen uppnås genom bestämmelser.

Vidare anser Länsstyrelsen att kommunen ska förtydliga planbestämmelsen m1. Det ska tydligt framgå hur kommunen avser att uppfylla kravet på högsta tillåtna ljudnivåer från industri- och verksamhetsbuller.

Hälsa och säkerhet - närhet till järnväg med transport av farligt gods

Enligt Länsstyrelsens riktlinjer ska en riskhanteringsprocess genomföras för detaljplaner som är belägna inom 150 meter från väg/järnväg där transp01i av farligt gods kan förekomma. Delar av planområdet är beläget inom 150 meter från Dalabanan där transp01i av farligt gods kan ske. Närhet till nämnda järnväg innebär att en riskhanteringsprocess ska genomföras för att bedöma och säkerställa att tillräcklig säkerhet uppnås för de som ska bo och vistas inom området.

Strandskydd

Strandskyddet längs med Arnebobäcken avses upphävas. En beskrivning av hur upphävandet av strandskyddet påverkar möjligheterna att bevara goda livsvillkor för djur- och växt ska göras. Skötsel/anläggande av parkmarken bör anpassas till förekommande naturmiljö för att områdets ekologiska funktion bevaras samt att åtgärder utförs under lämplig tidpunkt på året.

Synpunkter rörande förordnanden

I artskyddsförordningen regleras vilka arter som är fridlysta i landet och i vilken omfattning. Åtgärder som påverkar fridlysta arter på ett sätt som är förbjudet enligt artskyddsförordningen ska föregås av en dispensprövning. För att Länsstyrelsen ska kunna medge

- MARK OCH PLANERING -

2017-02-27

Dnr 2016/16
DP 359

dispens från bestämmelserna i artskyddsförordningen behöver kriterierna i artskyddsförordningen 14§ respektive 15§ vara uppfyllda. Bland annat får det inte finnas någon annan lämplig lösning. Detaljplanen bör därför i första hand anpassats så att negativ påverkan på fridlysta arter undviks.

Alla vilda fåglar i Sverige är fridlysta. Det innebär bland annat att det är förbjudet att avsiktligt störa dem, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperiod. Med störa menas exempelvis en åtgärd som påverkar en fågelarts häckningsframgång så att antalet individer av den arten i ett område riskerar att minska. Det kan ske genom att fåglarna tvingas överge sin häckningsplats eller att fågel-e antal ungar överlever. Avverkning av träd och liknande åtgärder kan därför vara olämpligt under fåglarnas häckningsperiod.

Övriga synpunkter

Naturmiljö

Länsstyrelsen anser att naturmiljön inom planområdet är mycket översiktligt beskriven i samrådshandlingarna och ger inte tillräckligt med information för att kunna bedöma behovet av hänsyn. Länsstyrelsen anser att exploatering av naturmarken inom planområdet bör föregås av en naturvärdesinventering.

Att skyddsvärda träd avses att bevaras och skyddas från skada är positivt, dock bör det framgå vilka träd inom planområdet som är värdefulla att bevara ur naturvårdssynpunkt samt hur dessa ska skyddas från negativ påverkan, både genom byggnaders placering och vid anläggningsarbete.

Kulturmiljö

När hela området slutligen är bebyggt med nya bostäder kommer värdet av förankring i lokalhistorien genom bevarade spår av dessa tidigare användningar sannolikt uppfattas som en viktig kvalitet av de boende och bidra till Hebys attraktivitet som bostadsort. De kvarliggande byggnaderna och de två villabebyggelserna är mycket skyddsvärda ur den aspekten. Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga att ange skyddsbestämmelser på de kvarliggande byggnaderna.

Länsstyrelsen konstaterar att kulturmiljöaspekterna är i huvudsak väl tillgodosedda i den föreslagna planen och vill gärna uppmuntra kommunen att i den fortsatta planeringen låta nya hus anknyta till Hebys starka tegeltradition.

Vattenskyddsområde

Ett nytt vattenskyddsområde (VSO) finns som förslag från Heby kommun och handläggs av Länsstyrelsen (Dnr 513-594-13). Planområdet är inom både de föreslagna primära och sekundära skyddszonerna för vattentäkt. Kommunen bör därmed beakta detta i

- MARK OCH PLANERING -

2017-02-27

Dnr 2016/16
DP 359

detaljplanearbetet eftersom det påverkar mark- och dagvattenhanteringen.

Om det föreslagna vattenskyddsområdet antas kommer dispens för markarbeten t.ex. schaktning, pålning eller spontning närmare högsta grundvattenytan än 1 meter att krävas. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna söks hos Länsstyrelsen.

Kommunen utökar text om förorenade områden och kommer också ha dialog med miljöenheten.

Angående miljökvalitetsnormer och vatten kompletteras planen med detta och en beräkning av värden är nu utförd.

En riskbedömning av planen genomförs.

Arter och naturmiljö beskrivs ytterligare för att ge en så korrekt bild som möjligt. Byggnaderna vid Storängsgatan kompletteras med ett k med syfte att bevara det uttryck de har idag.

Kommunen noterar att dispens kan komma att krävas.

FÖR MARK- OCH PLANERINGSENHETEN

Anders Larsson

Landskapsarkitekt (LAR/MSA), Heby kommun